

**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
CORDOBA**



**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
1 9 8 6**

Excmo. Ayuntamiento de Córdoba
Plan General Ordenación Urbana (2)

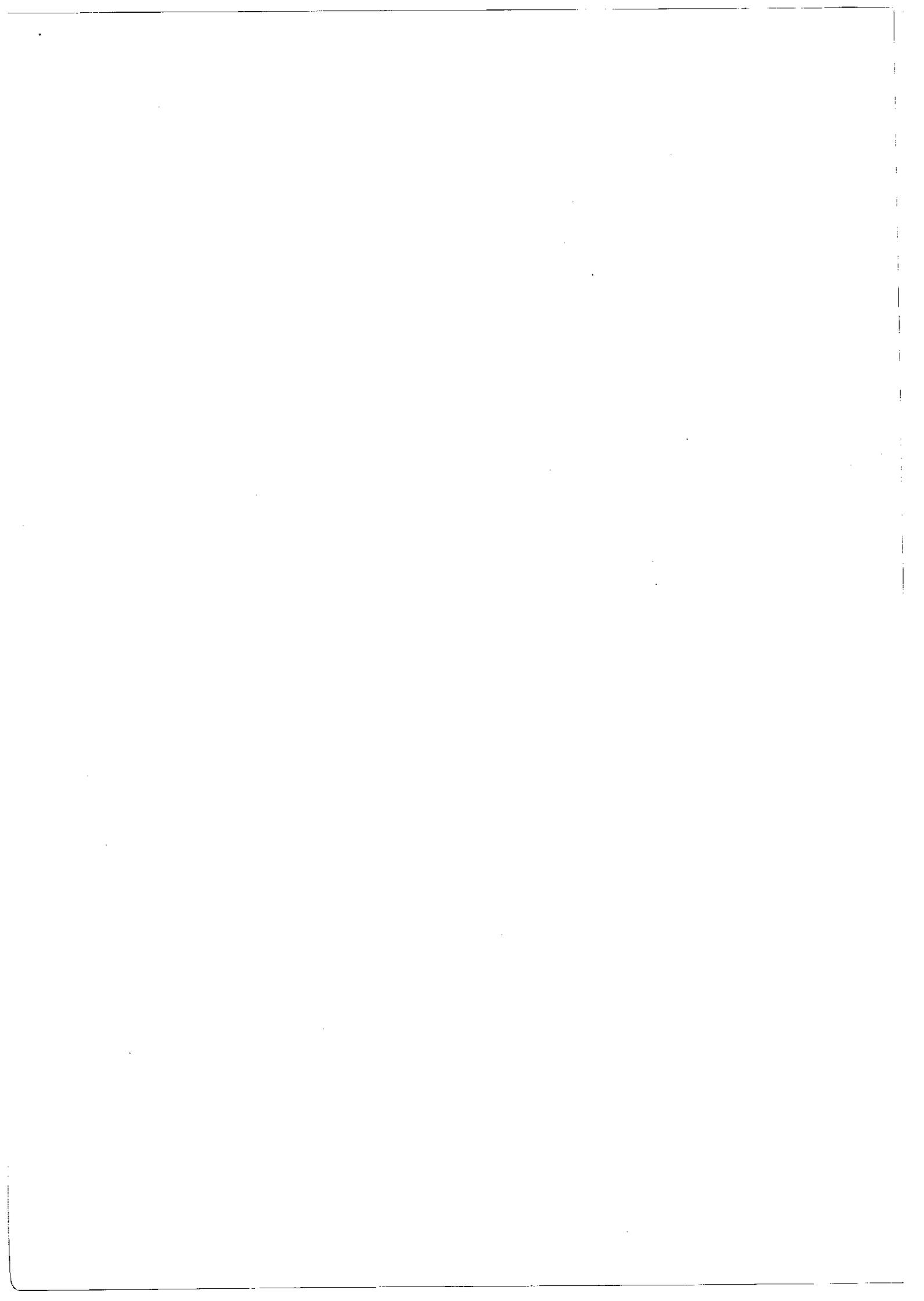
Depósito Legal: CO-763-89

Realizado en Copistería de Córdoba, S.A.
Avda. República Argentina, 22, Tfno 235702
14004-Córdoba

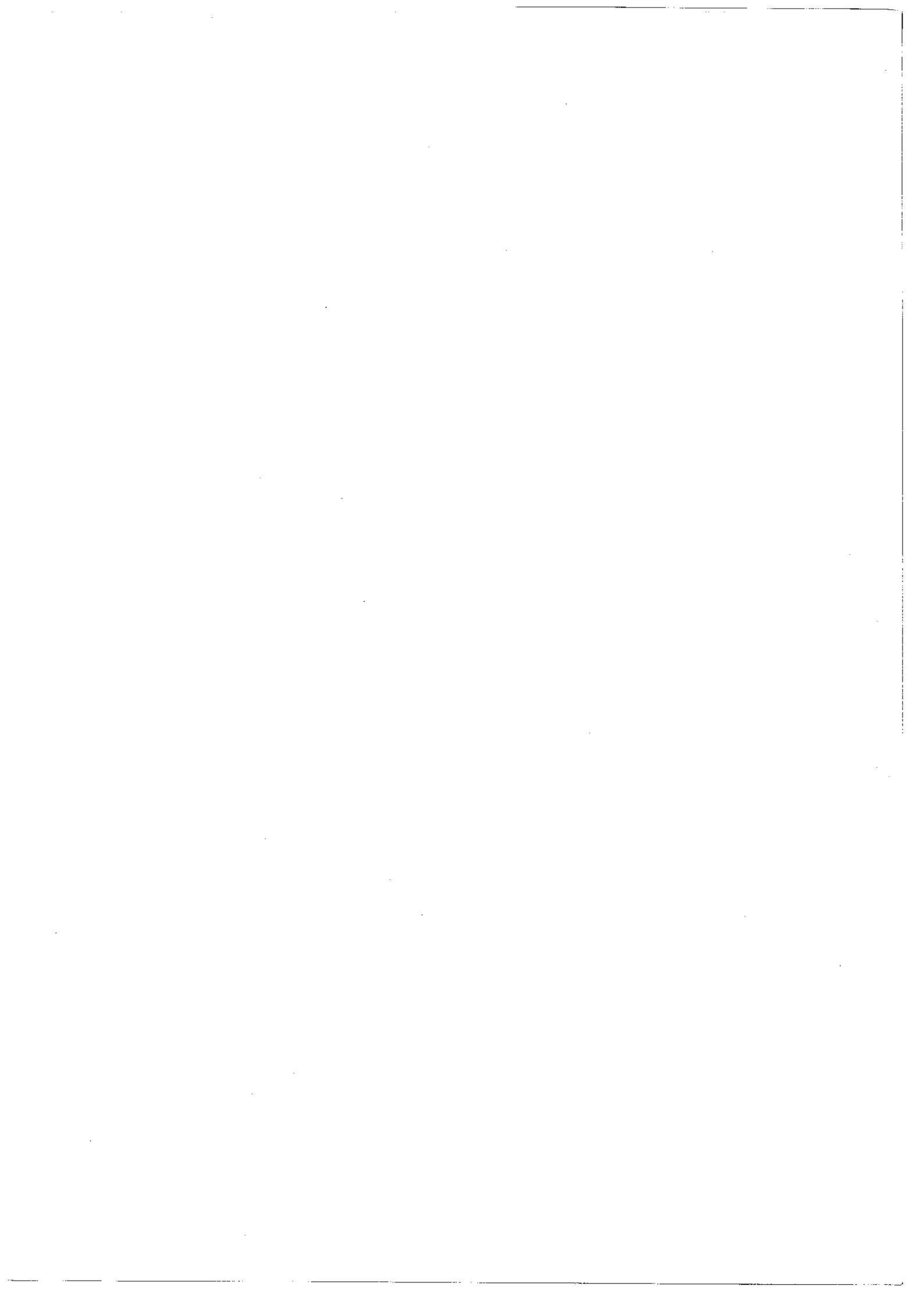
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

INDICE DE DOCUMENTACION ESCRITA

MEMORIA DE ORDENACION	1
– Objetivos y Criterios de la ordenación del territorio	5
– Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta	35
NORMAS URBANISTICAS	111
I Disposiciones de carácter general	117
II Regulación de Usos	125
III Normas de Urbanización	161
IV Condiciones Generales de la Edificación	171
V Sistemas	189
VI Suelo Urbano	207
VII Suelo Urbanizable	273
VIII Suelo No Urbanizable	281
IV Información Urbanística e intervención en la edificación y usos del suelo	319
Disposiciones finales y transitorias	341
FICHAS DE PLANEAMIENTO	361
PROGRAMA DE ACTUACION	473
– Contenido del Programa de Actuación	477
– Objetivos y directrices de Actuación	478
– Valoración de las actuaciones y programa por áreas y cuatrienios	501
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO	595
– Contenido del Estudio Económico–Financiero	597
– Análisis de los recursos financieros institucionales	599
– Estudio de Costos	675
– Encaje de Recursos y Costos	689



MEMORIA DE ORDENACION



MEMORIA DE ORDENACION

INDICE

TITULO III.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

Capítulo I.- Objetivos del Plan. Propuestas mecanismo de intervención y análisis de alternativas

Capítulo II.- Criterios de Ordenación del Territorio

2.1. Introducción

2.2. La valoración de las partes del territorio en las propuestas del Plan

2.2.1. El Centro Histórico

2.2.2. Las partes de la ciudad y las grandes piezas urbanas

La reformulación de la relación entre la ciudad y Río

El Paseo de la Victoria

Renfe

Los Grandes Parques Urbanos

2.2.3. El espacio rural, con especial atención a la sierra y la Vega

TITULO IV.- JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

Capítulo I.- La propuesta de Estructura, el viario arterial y los grandes sistemas.

1.1. El viario arterial

1.1.1. Clasificación genérica

1.1.2. Descripción del sistema de carreteras y acceso

1.1.3. Enlaces, circunvalaciones y travesías

1.1.4. Las vías primarias de la ciudad

1.1.5. El vario medio

1.1.6. La ordenación del tráfico en el Centro

1.1.7. Dotación de aparcamientos

1.2. El sistema de las grandes infraestructuras básicas y de servicios

1.3. Los sistemas de transporte

Capítulo II.– Los sistemas de equipamiento y espacios libres

2.1. Reserva de suelo destinado a nuevos equipamientos

2.2. El sistema de obtención de los suelos destinados a nuevos equipamientos

Capítulo III.– Memoria Descriptiva de la ordenaciónPropuesta

3.1. Esquema de las ordenanzas

3.2. La ordenación en el Suelo Urbano del núcleo principal

3.3. La ordenación de los Suelos Urbanizables

3.4. Las propuestas en el Centro Histórico

3.5. Las propuestas en el Suelo No Urbanizables

TITULO III.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.



CAPITULO I.- OBJETIVOS DEL PLAN. PROPUESTAS, MECANISMOS DE INTERVENCION Y ANALISIS DE ALTERNATIVAS.

1.1. Los objetivos del Plan fueron planteados por primera vez en el documento de "Diagnóstico. Formulación de Objetivos y Evaluación de Alternativas" con el que, tras su aprobación por el Pleno en 12 de Abril del 1983 se iniciaron los trabajos de redacción del Plan. Dichos objetivos eran ya consecuencia de un primer ajuste realizado a partir de la evaluación de los problemas por una parte y de los medios e instrumentos posibles, por otra.

Los trabajos de información análisis y diagnóstico realizados y su elaboración a todo lo largo del proceso de redacción del Plan -y que resumidamente, se contienen en el título II de la presente Memoria- conducen de la formulación de los objetivos y mediante contraste y verificación de la capacidad de instrumentar los medios necesarios para ello, a la definición de las propuestas de intervención.

1.2. Quizás el problema que de modo más inmediato se manifiesta para los usuarios de la ciudad es la congestión de algunas barriadas y la carencia generalizada de equipamientos y dotaciones colectivas, consecuencias ambas de un aprovechamiento excesivo del suelo, y, en el segundo caso, del incumplimiento de la obligación de urbanizar y equipar convenientemente las áreas residenciales. Estas disfunciones -congestión y carencia de servicios- han sido estudiados en sus niveles generales y zonales, determinándose de los déficits respecto a las necesidades, por una parte, y en relación con las posibilidades de ser compensadas, por otra.

En razón de este equilibrio se ha concedido atención preferente, si bien en la medida de lo posible, a la propuesta de equipamiento general y local de la ciudad.

La dificultad de cumplir con estos objetivos es evidente, por la conocida razón de que la mayor parte de los problemas de esta índole se presentan en el suelo urbano, donde los mecanismos de obtención previstos por la Ley se reducen al procedimiento expropiatorio. Fórmulas habilidosas de transferencias de aprovechamiento urbanístico estableciendo polígonos discontinuos de reparcelación, como las ya ensayadas en otros lugares, no han podido tener acomodo en estas latitudes, bien por la desconfianza en la capacidad de gestión de las mismas, o por la falta de un entendimiento cultural del propio mecanismo, pero, sobre todo, por la urgencia de las necesidades de reequipamiento, que precisaba de mecanismos más directos.

La forma y dimensión de los suelos vacantes intersticiales impiden la delimitación de Polígonos con la totalidad de los requisitos exigidos por los artículos 117.2 de la Ley del Suelo en cuanto que, por razones obvias, difícilmente pueden encontrarse en suelo urbano terrenos que reúnan las condiciones a y c del precepto citado.

Sin embargo, y de acuerdo con la posibilidad prevista en la propia ley del Suelo (Art. 117.3), el conocimiento pormenorizado del sustrato castral permite al Plan

definir de manera precisa unas Unidades de Actuación en Suelo Urbano que garantizan el justo reparto de beneficios y cargas entre los propietarios, constituyendo polígonos de reparcelación en los que ésta queda simplificada al máximo por entenderse se produce por compensación dentro de la propia Unidad de Actuación. Adicionalmente se introduce el sistema de Cooperación en aquéllas Unidades cuyo alto costo de urbanización las hiciese más gravosas para la actuación privada.

De este modo y, de acuerdo con las instrucciones contenidas en los Acuerdos Plenarios de 4 de Julio de 1985 se han delimitado en el núcleo principal un total de 76 Unidades de Actuación que permitirán disponer de 1.072.000 m² de suelo destinado a equipamientos al servicio de las respectivas unidades.

Asimismo, por el sistema de expropiación en Actuaciones Aisladas en Suelo urbano, el Plan propone la obtención de 100.000 m² de suelo en las 67 Actuaciones previstas de este género.

A las cifras anteriores es preciso añadir los sistemas generales ligados a la promoción del Suelo Urbanizable Programado (562.000 m² de equipamiento) y los sistemas locales correspondientes a este último.

La necesidad de atender –de acuerdo con las instrucciones del Pleno de 4 de julio 1985– los criterios de rentabilidad privada reclamados por las alegaciones, implica la renuncia a una ajustada reconducción tipológica de estas áreas, cuyas ordenanzas se dirigen ahora a solventar prioritariamente aquellos problemas de rentabilidad y, mas secundariamente, a la recualificación de las áreas en que se ha zonificado el suelo urbano.

En el Informe del documento aprobado inicialmente en la Revisión del P.G.O.U. de los Servicios Técnicos tras la primera información pública, figuran las propuestas de ordenación diseñadas por dichos servicios técnicos y que, de acuerdo con las directrices del Pleno de la Corporación, han sido incorporadas al Plan. Del mismo modo han debido ser incorporadas las que, no figurando en dicho informe, se adjuntan en el documento titulado "Anexo a la Memoria: Planos".

Por otra parte los objetivos de recomposición formal de las áreas urbanas encomendadas exclusivamente a la ordenanza, encuentran sus propias limitaciones en la complejidad de determinadas piezas sólo abordables mediante proyectos conjuntos enmarcados dentro del planeamiento especial que, en cumplimiento de los acuerdos de Pleno mencionados y, siguiendo las instrucciones de los Servicios Técnicos municipales, se reduce ahora con el fin de no dejar congeladas, a la espera del desarrollo en Planes Especiales, la cantidad anteriormente prevista de suelo. Esta medida debe entenderse ligada a un criterio de política económica local que entiende como prioritarios los objetivos de incremento de la actividad del sector de la construcción y de la oferta de empleo correspondiente.

En cualquier caso es preciso aceptar la existencia de situaciones de deterioro poco menos que irreversibles. Hay que aceptar ciertas "fracturas" del paisaje urbano –medianerías al descubierto, distorsiones del substrato catastral, forzadas mezclas de usos y tipologías en reducidos ámbitos, espacios residuales, etc.– como

hechos definitivos que van a significar profundamente el carácter de amplias zonas de la ciudad.

Son situaciones que están a la espera de iniciativas que trasciendan "estéticamente" el descalabro paisajístico y transforman el actual dereritorio ambiental en fuente de atractivo y vida urbana. Nos referimos a barriadas de consolidación mas o menos reciente, infraequipadas e infraurbanizadas, para las cuales la ordenanza adquiere un sentido testimonial, al menos en el periodo de vigencia del presente Plan. Su recuperación se se producirá pues, por efecto de la ordenanza, sino con medidad de reequipamiento de los espacios públicos.

Por último, el Plan deja ya fijada desde su propia redacción la aplicación de las ordenanzas en grandes piezas de Suelo vacante intersticial y en las zonas más aptas para los crecimiento mas inmediatos, mediante la definición de unos trazados viarios y ordenaciones de volúmenes. Con ello se pretende –en la medida en que las circunstancias lo permiten– materializar las proclamadas ideas de recomposición urbana y los modelos de ordenación territorial que integran el bagaje teórico con que se ha abordado el presenta Plan.

Esta política ordenadora ha sufrido, no obstante, alteraciones derivadas del proceso de participación pública modificaciones consiguientes. Algunas de ellas se han comentado más arriba en relación con las Unidades de Actuación. Mención especial merece, por el orden de magnitud de la pieza, la reordenación prevista en el Póligono Guadalquivir. En el "Anexo a la Memoria: Planos" se adjunta la propuesta ordenada por los Servicios Técnicos Municipales de acuerdo con la Delegación Porvincial de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía, propuesta que ha sido finalmente encajada en el Plan.

1.3. El problema urbanístico de mayor repercusión estructural es la desarticulación de las tramas urbanas, que ocasiona importantes disfunciones en las comunicaciones, determina la segregación y marginalidad de las barriadas y sus vecindarios, crea bolsas de suelo vacío en posición intersticial y en expectativa de valorización y contribuye al deterioro ambiental y paisajístico. Es este en realidad el problema de mayor envergadura que presenta la ciudad por cuanto la intervención correctora implica condiciones de diseño, gestión y financiación relativamente complejos. La recomposición de la ciudad existente, –objetivo inmediatamente derivado de la constatación del alcance en Córdoba de esta descomposición de las piezas del tejido urbano– se convierte en el aspecto fundamental de la propuesta, dada la relación entre la dimensión del suelo programable y la de los vacíos expectantes en los bordes del consolidado.

La intervención que se propone contiene un diseño de la red viaria, de las piezas intersticiales y su gestión así como la disposición, en la medida de lo posible, de las piezas de equipamiento.

Por tanto el Plan actúa de dos modos:

a) Mediante la definición del viario medio necesario para asegurar el restablecimiento de la conectividad entre diversas partes de la ciudad, dando

continuidad a los itinerarios, penetrando tramas impermeables, salvando barreras como el ferrocarril y el río y reencontrando las relaciones de la ciudad con el territorio. La construcción de esta estructura completa conlleva a la reconstrucción de la existente cuyas más genuinas pautas de configuración históricas han debido redescubrirse a partir de su expresión fragmentaria en la construcción actual del tejido urbano.

b) Mediante el diseño suficientemente detallado de las piezas intersticiales del suelo vacante y del suelo urbanizable, –situado en intersticios de borde de la suficiente capacidad de articulación exógena–. El plan confía a la definición formal de las piezas mencionadas la resolución, de problemas de contigüidad global de la ciudad que trascienden el propio ámbito de estas piezas.

1.4. La desarticulación de la ciudad en espacios separados se corresponde socialmente con la segregación de la población en grupos por niveles de renta, donde las capas más pobres han debido ocupar las áreas de menor calidad o claramente más degradadas. La localización de la población por niveles de renta da lugar a áreas desequipadas (periféricas) dependientes de áreas (centrales) mejor dotadas de equipamientos y servicios.

El modelo de crecimiento a saltos como mecanismo optimizador de la renta del suelo requiere el vaciamiento de áreas urbanas. La degradación de áreas centrales distorsiona la tradicional configuración geométrica del centro y la periferia, introduciendo ésta en áreas geoméricamente centrales.

No puede estar, obviamente, entre los objetivos del Plan General la transformación de la estructura de estratificación social y segregación espacial.

Por otra parte una serie de factores van a incidir en la capacidad del Plan para implementar políticas urbanas destinadas a paliar las consecuencias segregativas de las diferencias de renta. Así las políticas inicialmente previstas posibilitando el asentamiento en los espacios centrales de las capas populares, negando los procesos de expulsión, recuperando áreas degradadas con mantenimiento de sus pobladores y reservando mediante la calificación del suelo espacios de calidad para grupos vecinales de bajo nivel de renta para viviendas de Protección Oficial –tan en la línea propositiva del primer programa urbanístico de la izquierda española en 1.979. –ha entrado en franca regresión. La parálisis y congelación del esperado desarrollo legislativo– sobre todo respecto a valoración del suelo y dotaciones en suelo urbano –así como el raquitismo de los programas de rehabilitación que requieren por su mayor coste una capacidad de coordinación administrativa actualmente inexistente –frente a la inercia de la obra nueva, constituyen algunos de los factores mencionados.

Pese a ello y a la prioridad otorgada por el Ayuntamiento a la generación de empleo, el Plan conserva algunas políticas destinadas a mantener parcialmente este objetivo, sin perder por ello de vista que son las políticas fiscales del Estado y la escasa dinámica del mercado de suelo, ocasionada por la crisis, los factores hoy por hoy determinantes en esta cuestión.

1.5. El excesivo protagonismo de los sectores del suelo e inmobiliario y servicios va acompañado de una marginalidad de las actividades productivas que se

traduce en el modelo de asentamiento y por tanto en la localización del empleo industrial. Como consecuencia de todo ello se produce un desequilibrio entre espacio residencial y espacio productivo que lleva a la ruptura interna de éste y a su desvinculación con los sistemas de transporte.

La industria disponía al iniciarse la redacción del Plan de unas 450 has. de suelo vacante en Planes Parciales no ejecutados que se encuentran con una demanda muy baja. La debilidad de la pequeña industria y de las actividades artesanales es grande, y no cuentan con facilidades urbanísticas para una localización más atomizada y ligada al tejido residencial; de positivos efectos sobre el espacio físico por la diversificación que supone de la actividad productiva, que estaría así más articulada y con mayor capacidad de difundir sus efectos.

La evolución de las implantaciones industriales en Córdoba y la significación diagnosticada del modelo de industrialización en Córdoba justifican, junto con los criterios generales antes expuestos la clasificación de suelo industrial que el Plan propone. Asimismo la Memoria de Información vuelve a recoger la justificación que el Plan ofrecía ya a raíz de la Información Pública del Avance.

La actividad terciaria pugna por localizaciones centrales, pero también compite por el espacio en periferias densas, distribuyéndose tanto por pautas de aglomeración como de nodalización y reparto de áreas de dominio. La distribución actual de su localización, en interdependencia con el reparto de la población por áreas deja sin vitalidad comercial amplias zonas del Centro Histórico que encontrarían en la adecuada localización de estos usos apoyos muy potentes para su recuperación.

Las capacidades políticas del Ayuntamiento y los instrumentos del Plan son muy limitados desde el punto de vista de su posible incidencia directa en la producción industrial. Toda verdadera política sectorial en este ámbito ha de ser requerida de las Administraciones Autonómica y Central. El Plan aporta la ordenación del espacio, la disposición de servicios y la incentivación de la compatibilidad de usos hasta donde es posible, tratando de evitar y negar la tendencia a la erradicación de pequeña industria del suelo urbano así como la inducción al desmantelamiento de industrias activas, si bien con algún problema en operaciones como la de Renfe cuyo correcto trazado y ordenación de los bordes del vacío actual en relación con algunas grandes naves industriales.

1.6. Al igual que en otras ciudades andaluzas, el desarrollo y expansión se ha caracterizado por una dinámica en la que la ausencia de control, —en orden al cumplimiento de la obligación de urbanizar por parte de la iniciativa privada inmobiliaria— ha sido una de sus notas dominantes, provocando un importante déficit acumulado que resulta bastante difícil de subsanar. La ciudad de Córdoba presenta un estado de la urbanización primaria (vías y redes de servicio) que, en general, podríamos calificar de bueno, aunque lógicamente sea necesario en algunos casos proceder a obras de conservación con el paso del tiempo, y en algunos puntos a un tratamiento que mejore el aspecto que presenta; pero en todo caso son operaciones puntuales y de poca envergadura.

Hay que señalar, no obstante, en lo que concierne a la configuración del viario de los distintos barrios de expansión de la ciudad, que ésta se ha realizado de una forma absolutamente parcial en cada zona y siguiendo criterios totalmente distintos, sin tener en cuenta las conexiones necesarias que permitan la permeabilidad entre los barrios adyacentes y que se integran de una manera armoniosa en el conjunto urbano; y en algunos casos (como Ciudad Jardín) sin dotar al área de un viario con capacidad suficiente para satisfacer la demanda de aparcamientos, creando un problema que se extiende más allá de los límites propios del barrio afectando negativamente a las zonas colindantes.

Las actuaciones más importantes a efectuar en materia de urbanización primaria se pueden clasificar en dos grandes grupos claramente diferenciados:

El primer grupo engloba todas aquellas actuaciones relativas al acondicionamiento y mejora de la urbanización existente y que afecta primordialmente a lo que se podría considerar como los bordes de la ciudad, que quizás por esta condición se encuentran más descuidados (tal es el caso de la margen izquierda del río y el Polígono de Levante por ejemplo); las penetraciones de las carreteras en la ciudad (carretera N-432 de Badajoz, carretera C-431 de Almodovar, carretera de Trassierra, carretera del Aeropuerto, carretera de Granada), y reurbanización de los laterales del ferrocarril.

El segundo grupo engloba a las obras de urbanización que han de ser totalmente ejecutadas en los intersticios dejados por la urbanización existente, que afectan fundamentalmente a la zona de la sierra, muy ligados a sus características topográficas, originando una toma incompleta con importantes vacíos.

Estos problemas apuntados están presentes en la gestión del Plan, y son abordados por el mismo a dos niveles: mediante la concertación con la iniciativa privada, en cuyo caso ha de seguirse el cumplimiento riguroso de las responsabilidades contraídas por la misma, y en el programa económico financiero de actuación del Plan, concediendo la preferencia jerárquica que merece a la inversión en infraestructura local.

Análogo criterio aplicará el Plan a las obras de infraestructura general, tanto en abastecimiento y saneamiento como los correspondientes a la red arterial, proponiendo secuencias de ejecución acordes con las progresivas necesidades y con la jerarquización de los conflictos, bien en el marco de los convenios con la Administración Central o en el programa de actuación propio del Plan.

1.7. Los procesos de crecimiento y transformación del medio urbano que se vienen describiendo son el reflejo espacial de la dinámica económica general y local. La construcción del espacio urbano desde la actuación incontrolada de esa dinámica se expresa en aquellos fenómenos ya mencionados (segregación, desequipamiento, expulsión de la población, desequilibrios internos y externos, etc.), pero también en la degradación consecuente de la vida urbana, individual y socialmente considerada. Destrucción cuantitativa y cualitativa del medio urbano y social, tanto en sus componentes físicos y formales como en las potencialidades económicas y vitales que brinda a sus pobladores.

El abandono y arruinamiento de grandes zonas de la ciudad histórica, y su apariencia, en ocasiones, de ciudad bombardeada, ha dado lugar al nombre de destrucción de la ciudad para un proceso que es también la construcción de la no ciudad. La desaparición del tipo de tejido social tradicional, –complejo e interrelacionado en un ámbito físico polifuncional y diversificado– y la aparición, como alternativa, de una ciudad periférica, subalterna, –funcionalmente segregada, de barrios dormitorio mal equipados dependientes de un centro terciarizado–, es también destrucción de la ciudad. Por otra parte tal proceso no es independiente de la degradación del medio rural, porque es la especulación del suelo a la busca de la acumulación de rentas urbanas –y el valor secundario que, frente a ellos, adquieren las actividades realmente productivas–, la raíz causal de carácter patológico de la ocupación del suelo tanto en el centro de la ciudad como en las áreas rurales del término. El consumo destructivo e indiscriminado de los recursos naturales y su destrucción se manifiesta tanto en los usos productivos como en los reproductores (residencial y recreativo). Dicho proceso no es ajeno al carácter marginal, periférico, de la economía local y regional.

En el Suelo Urbano el Plan vigente, en sus mecanismos de ordenación volumétrica y regulación de alturas según anchos de calles, ha ignorado la configuración morfológica de la ciudad, induciendo procesos de renovación destructora del paisaje urbano cuyo alcance, como se mostró en el Diagnóstico, no ha sido más destructivo a causa de la débil dinámica económica de la ciudad pero que, aún a pesar de la enorme cantidad de masa edificada de valor que todavía se conserva en el Centro Histórico, es muy grave por la destrucción llevada a cabo sobre una gran cantidad de edificios antiguos indiscriminadamente y de forma salvaje en el parcelario del Centro.

1.7.1. El Centro Histórico de Córdoba.

La construcción del espacio urbano desde la actuación incontrolada de esa dinámica se expresa en aquellos (segregación, desequipamiento, expulsión de la población, desequilibrios internos y externos, etc.) pero también en la degradación consecuente de la vida urbana, individual y socialmente considerada. Destrucción cuantitativa y cualitativa del medio urbano y social, tanto en sus componentes físicos y formales como en las potencialidades económicas y vitales que brinda a sus pobladores.

La destrucción de la ciudad no es sólo la destrucción del patrimonio edificado, pero ésta es parte de aquella, sobre todo en una ciudad como Córdoba con un Centro Histórico de gran extensión (220 Has.) y de enorme valor formal, patrimonial, cultural y, sobre todo, como sustrato de una potencial recuperación de formas más ricas y diversas de vida urbana.

Este patrimonio se encuentra en gran parte abandonado y sometido a una lenta y progresiva degradación y ruina que la crisis parece haber detenido a tiempo aún para su recuperación. El Centro de Córdoba ha resistido bien el embate de la fase desarrollista, sin que por ello haya que dejar de lamentar la pérdida de piezas urbanas de enorme valor formal y simbólico, ni tampoco pasar por alto la irracionalidad social de unas sustituciones no debidas a la necesidad física de su renovación, sino al interés del

mayor aprovechamiento del Suelo permitido por el planeamiento y la gestión urbanística, determinando tanto un despilfarro de recursos económicos como una pérdida de calidad del paisaje urbano.

En definitiva, la recuperación del Centro Histórico de Córdoba no puede ser una estrategia adicional, complementaria o testimonial y emblemática del Plan. La dimensión cuantitativa y la importancia patrimonial del centro hacen de su recuperación, aunque sólo fuese por las condiciones necesarias para conseguirla, por sus repercusiones sobre el resto de las estrategias del Plan, la decisión clave para el diseño concreto de todas las políticas que éste ha de contener.

En relación con ello debe tenerse presente que el sentido del redescubrimiento de su propio centro como ámbito primordial de la vida urbana cordobesa, como lugar de residencia, servicios y disfrute colectivo, debe ir más allá de su entendimiento como reclamo turístico. Sus valores paisajísticos y formales desbordan también el estrecho marco de la sublimación historicista, encubridora, por otra parte bajo el manto de la nostalgia de una pretensión de legitimidad de la falta de calidad formal y simbólica de la ciudad moderna.

La recuperación del centro de Córdoba es un reto cuya aceptación se llena de sentido en la medida que se sepan superar las limitaciones del enfoque historicista y se recupere la complejidad formal del Centro para irradiarla también a las áreas de nuevo crecimiento.

Pero ello, en las condiciones actuales de la cultura en nuestro país, —absolutamente dissociada de las actividades productivas y concebida e institucionalizada como práctica separada de las otras prácticas sociales, como Cultura— no puede conseguirse sólo desde las políticas del Plan porque requiere transformaciones ético—sociales que pueden ocurrir o no, pero desde luego no programables desde el Planeamiento urbanístico.

Por eso el Plan es cauto en la rehabilitación, insistiendo fundamentalmente de principio en las medidas protectoras, incentivando la rehabilitación puntual y privada, e incluso promoviendo y programando una gran operación de este tipo, de sentido estratégico general, la rehabilitación de las áreas del Paseo de la Ribera. Pero no se fuerza el ritmo ni las cuantías de aporte de población, que se reducen en principio respecto de las previstas en el Avance. Se trata con ello de prescindir de un proceso de colmatación acelerado pero de posibles efectos destructivos, para poner el acento en el control de sus resultados, centrado en una dinámica más pausada que incorpore la creación o recuperación de determinadas capacidades y limite el alcance e irreversibilidad de los eventuales errores que puedan introducirse en la práctica inicial de un proceso en el que se carece aún de la suficiente experiencia.

1.7.2. El Suelo no urbanizable.

El rechazo por la población de las formas de crecimiento urbano degradado ambientalmente y desasistido de servicios, implicando una desvalorización de las formas

de vida urbana tan arraigadas hasta hace poco en nuestra cultura local, ha impulsado diferentes tipos de éxodos hacia formas menos urbanas de residencia unifamiliar. A este comportamiento se suma el estímulo de la segunda residencia como símbolo de posición social, muy arraigada en Córdoba –pese a su creciente carencia general de vigencia– debido a la significación urbana y social del área de El Brillante.

Aunque las condiciones de la economía local y la necesaria austeridad de la administración pública actualmente aconsejan establecer una opción prioritaria de desarrollo urbano concentrado –donde los escasos recursos disponibles se optimicen, y donde las rentas generadas se puedan aplicar, por la propia economía, a la recomposición urbana y ambiental de la ciudad existente– la Corporación ha considerado que los procesos de parcelación ilegal más consolidados presentan una situación de irreversibilidad que no queda resuelta con la drástica solución que sostenía el documento de Aprobación Inicial.

En tal sentido se pronunció el Pleno de la Corporación de 4 de julio de 1985 que acuerda:

“Ante la insuficiencia en el tratamiento por parte del Equipo Redactor de esta categoría de Suelo, se considera que la propuesta completa de los Técnicos Municipales en gran parte asumida por el Equipo Redactor, es la que servirá de base para la estimación o desestimación de las alegaciones referentes a este apartado.

Asimismo, el Equipo Redactor deberá incluir en el documento que someterá a la aprobación de la Corporación las propuestas concretas contenidas en el informe de los Servicios Técnicos Municipales.”

El informe de los Técnicos Municipales a que se refiere el Acuerdo del Pleno reza así:

“Compartimos la postura manifestada desde la Revisión de cortar los procesos de parcelación ilegal, los que además de su propia ilegalidad han creado un estado de deterioro insostenible en el territorio. Esto se está consiguiendo con un proceso de disciplina urbanística que se está desmostrando efectivo.”

“No obstante entendemos que es necesario avanzar en el proceso, completando las medidas de disciplina aludidas con alternativas desde el planeamiento que posibiliten la reconducción de los procesos existentes a la vez que, evidenciada la demanda, configuren una oferta dirigida de vivienda de 2ª residencia. Así, partiendo de la premisa de no generar nuevas afecciones a un territorio ya tan “tocado”, se sugiere el aprovechamiento de la dinámica de procesos ya iniciados, incluso los ilegales, para a la vez que se reconduce su propia problemática, sean el soporte físico de la implantación de 2ª residencia.”

“Por ello, tras un estudio pormenorizado de todos y cada uno de los procesos, se propone avanzar en una línea, que mediante la clasificación de

suelo y la instrumentación posterior, de como resultado los objetivos propuestos, sin olvidar en ningún momento la preservación del medio y llegando incluso a acciones extremas en su recuperación. De este modo se propone:

"-La clasificación como suelo urbano, con desarrollo y ordenación mediante planes especiales de aquellas parcelaciones que por su situación, índice de 1ª residencia, consolidación y/o dotación de infraestructuras, pueden clasificarse como tal. Esta actuación además de dar su justa clasificación a determinados núcleos de población, de solventar problemas de ilegalidad no reconducibles de otro modo, supone la oferta de unas 750 nuevas viviendas de 2ª residencia."

"-La clasificación como suelo urbanizable programado, con desarrollo mediante los correspondientes PP de aquellos procesos de parcelación, que por su situación, origen y consolidación formal son aptos para clasificarse como tal, siendo la base de la oferta de 2ª vivienda a la vez que la solución a su problemática. Programados a los dos cuatrienios, supondrían oferta de unas 850 viviendas nuevas de 2ª residencia, estimándose que además deberían entrar en el cálculo de aprovechamiento medio adecuadamente ponderados de modo que no conllevasen procesos de transferencias ajenos a sí mismos. Así mismo se le condicionaría una preservación del medio."

"-La clasificación como suelo no urbanizable, con reconducción mediante planes especiales, de aquellas parcelaciones que por su situación en el medio, su afección al mismo y que sin haber constituido formalmente núcleos de población, pueden y deben ser reconducidos mediante actuaciones tendentes a la regeneración del medio. Dentro de ellas cabe considerar tres tipos:

"a) Parcelaciones que suponen una afección de medios agro-pecuarios de menor relevancia, o incluso adecuada en cuanto a su aprovechamiento, si permanecen en su estado actual, sin degenerar por mayor edificación o alteración. En este caso se trataría de reconducirlos mediante Planes Especiales que cortando el proceso edificatorio y por tanto congelando los factores de riesgo que existen, mejoren la calidad del medio productivo."

"b) Parcelaciones que suponen una afección a medio natural de alto interés y que se considera imprescindible reconducirlos para la recuperación de aquel. En ellas se trataría de actuar mediante la formulación de Planes Especiales, que permitiendo la permanencia sólo de aquella edificación adecuada, instrumenten el adecentamiento de la misma, la eliminación de la no admisible y la regeneración del medio de forma efectiva y real."

"c) Parcelaciones que suponen una afección a medio agrícola de alto valor productivo y que se considera imprescindible reconducirlos para la recuperación e incluso potenciación de aquel. En ellas se propone actuar mediante la formulación de Planes Especiales que permitiendo sólo la

permanencia de edificaciones existentes cuyo número y uso hagan que se cumplan las condiciones generales de edificación (parcela mínima, uso agrícola...) marcadas para la zona, instrumenten la regeneración y aprovechamiento del medio. Además se propone la articulación de sistema de gestión que posibilite una intervención efectiva de la Corporación Municipal si no se cumplen los objetivos previstos."

Se mantiene en todo caso, si bien con retoques, consecuencia de las alegaciones, el sentido inicial de la propuesta en los núcleos de Cerro Muriano y Sta. María de Trassierra, polos significados del área de influencia cordobesa con su dinámica propia y unas pretensiones de expansión asentadas en su tradición como colonia veraniega. El Plan está a tiempo de encauzar este mercado por los derroteros deseados por la demanda –viviendas unifamiliares agrupadas como trasunto de los núcleos tradicionales populares pero que la falta de una intervención ordenadora y vigente podría derivar por los hábitos de la marginalidad o la retención especulativa.

Así pues, el Plan diseña para estos núcleos unos ensanches –más extensos en suelos que en densidad de población–, con los que se extrapola ordenadamente la estructura embrionaria del asentamiento original, conduciendo ortodoxamente lo que podría ser un proceso marginal, y posibilitando su inclusión en los programas de protección oficial para su construcción.

Por lo que se refiere al suelo que se clasifica como no urbanizable, la propuesta que se presenta, siguiendo asimismo las instrucciones emanadas del Pleno de la Corporación, ha flexibilizado también las políticas protectoras, diversificando los niveles de protección y reduciendo así la extensión de las áreas de mayor cautela. Como consecuencia se delimitan áreas con nivel de protección más bajo y, por tanto, con tolerancias a determinados usos, que a su vez regulan específicamente para esta categoría de suelo y pormenorizadamente para cada zona delimitada. La propuesta se ajusta y desarrolla las Normas del Avance de Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Córdoba formulado por la Junta de Andalucía.

1.8. El viario.

El Plan abre un debate sobre la configuración del varío arterial impuesto como razón última desde instancias supramunicipales en el planeamiento anterior según modelos rígidos que al no provenir de un entendimiento de la estructura urbana preexistente y sus directrices naturales de crecimiento, friccionan con unas tramas residenciales consolidadas, que le sobrepasan e invalidan su pretendida autonomía como corredores de tráfico.

Se propone un modelo alternativo de configuración eclética organizado a partir de los ejes fundamentales ya consolidados, mediante la búsqueda y redefinición de su más completo sentido en relación con las partes y tramas de la ciudad y su territorio, proponiendo alternativas más actuales a las autopistas y cinturones de ronda.

1.9. El crecimiento de la ciudad.

Los problemas generados por el crecimiento mal controlado de las últimas décadas y la sobreclasificación de suelo realizada por el Plan anterior, elemento básico del modelo de acumulación de rentas legitimado por él, plantean la necesidad de establecer el control del crecimiento como uno de los objetivos prioritarios del Plan. En el Avance se propuso adecuar el dimensionamiento de la ciudad a la capacidad real de actuación del sector inmobiliario, cifrada en la construcción de 2.300 viviendas anuales en Córdoba capital.

En el transcurso de la Información Pública no se ha manifestado por parte del sector inmobiliario una demostración de mayores capacidades. La distancia entre el análisis teórico del Plan a este respecto y las expectativas de los promotores no es considerable; sí lo es, sin embargo, la que existe desde el Plan vigente de la generalizada reclamación de derechos adquiridos por parte de los propietarios de planes parciales aprobados pero no ejecutados, cuyo elevado número hipotecaban seriamente el territorio objeto del Plan y su margen de maniobra.

El análisis realizado demuestra la relación directa existente entre modelo territorial y clasificación de suelo. La sobreclasificación de suelo hipotecaría grandemente la capacidad del Plan para la consecución de los objetivos propuestos. Pertenece a la esencia de este Plan, y constituye una de sus diferencias de fondo con el Plan anterior y los objetivos que pretendía, el control equilibrado de la clasificación de suelo.

El estudio demográfico realizado en la fase de la formación del Plan proyecta el crecimiento en diversos escenarios que arrojan unos valores extremos para la población total al final del segundo cuatrienio de 349.000 y 375.000 habitantes en números redondos.

No se trata tanto de "prever" el aporte de población que traerán los años venideros como de adoptar una actitud frente a las tensiones de crecimiento del suelo urbano que operan con independencia no sólo de la demanda, sino también de las necesidades reales de la población y a instancias de las estrategias de apropiación de rentas de urbanización.

Con independencia de unas previsiones demográficas que han de aceptarse sólo con carácter orientativo, la estructura actual de la ocupación del espacio urbano cordobés brinda grandes posibilidades de adoptar unas políticas restrictivas respecto a la incorporación de nuevo suelo con cierta independencia del crecimiento poblacional real, en tanto al Plan puede y debe contar con el eventual exceso "imprevisto" para sus políticas de recuperación y rehabilitación del Centro Histórico.

En cualquier caso, una política restrictiva en cuanto a la incorporación de nuevo suelo no equivale a imprevisión alguna. Por el contrario, no todo crecimiento es deseable y debe tenderse a rechazar todo incremento demográfico que no lleve aparejado un aumento real de la oferta de empleo en el núcleo urbano. La resistencia que una buena gestión de la política de suelo puede oponer a implantaciones marginales, -colonizadoras de suelo exterior y revalorizadoras de bolsas intermedias

expectantes– es un factor positivo para la transformación del modelo económico regional y del correspondiente modelo territorial, que ha de contribuir a disminuir los movimientos inmigratorios estimulados por falsas expectativas y cuyo efecto más inmediato es la reproducción de las causas estructurales del desempleo, de la marginalidad y de la dependencia económica.

Las nuevas decisiones adoptadas por el Pleno respecto a las parcelaciones ilegales y a El Patriarca implican –pese a la implícita intención de continuar aplicando tales criterios– la imposibilidad de mantener el tipo concentrado de asentamiento que inicialmente se aprobó. Así, si en aquél entonces se procedió a distinguir entre derechos realmente consolidados y nuevas expectativas –respetando aquéllas y no necesariamente éstas salvo las circunstancialmente acordes con aquéllos criterios– en la presente propuesta, la obligada consideración de actuaciones y compromisos anteriores o de la imputación de responsabilidad a la administración en la no ejecución de la obra urbanizadora, por parte de algunas alegaciones, respecto de suelos antes desclasificados, han dado lugar a tan exagerada dimensión de lo excepcional respecto del principio general que su reflejo no puede dejar de hacerse presente en la ordenación general que expresa en su diseño y estructura tanto las políticas originarias como las hipotecas y condicionamientos que, como herencia del modelo anterior, no ha sido posible soslayar.

Incluso así, el modelo propuesto implica la extinción de parte de las expectativas hasta ahora generadas por el Plan que se revisa, y la remisión de todos los derechos de los propietarios a las regulaciones del nuevo Plan. Debe advertirse, con la rotundidad que ello merece, que no serán en ningún caso derechos consolidados lo que se extinguen por vía del nuevo Plan, sino expectativas en base a un modelo de la ciudad y de producción y gestión de su espacio, que ahora caduca por imperativo legal y voluntad colectiva. No puede por ello hablarse en justicia de eventuales indemnizaciones en derechos adquiridos, ni de la extinción de aquéllas que comporta la responsabilidad patrimonial de la Administración, que en todo caso habría de ser demostrada en casos concretos y excepcionales, ni puede reclamarse la vigencia para tales situaciones del Art. 87.2 de la Ley del Suelo, que “sólo podrá ser aplicado cuando ya se esté aplicando en todo lo demás la nueva Ley”, es decir, bajo el régimen que se establezca con la aprobación definitiva del nuevo Plan (vid. Tomás Tamón Fernández. en “Temas Urbanos nº 4”, edición del Ayuntamiento de Madrid).

En total se programan unas 31.700 (29.000 para primera residencia) nuevas viviendas en los cuatrienios que para una composición familiar media de 3'5 suponen 101.500 nuevos habitantes (unos 400.000 habitantes para el término municipal, dimensión algo superior a las previsiones demográficas).

En cualquier caso, para evitar disfunciones, se hace preciso un riguroso control de la programación del suelo residencial, favoreciendo, con la agilización de las inversiones públicas previstas y el apoyo institucional, la puesta en funcionamiento de los suelos con más capacidad para soportar el crecimiento y que, por llevar aparejados el

mayor número de Sistemas Generales, permiten desencadenar la gestión global del Plan, y hacerlo, por consiguiente, posible.

El número total de planes parciales de 14(1), siendo la superficie residencial de 539,6 Has. y la superficie industrial de 30 Has. lo que hace un total de 569,6 Has. de Suelo Urbanizable Programado sin computar los Sistemas generales de este tipo de suelo. Añadiendo las 52,5 Has. de tales sistemas la superficie total es de 625.1 Has. de Suelo Urbanizable Programado.

(1) Once residenciales y dos industriales.

CAPITULO II.- CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

2.1. El objetivo fundamental de la ordenación del territorio contenida en este Plan General es organizar espacialmente los procesos urbanos que habrán de producirse en la ciudad existente y en sus extensiones previsibles, programando temporalmente estas últimas de modo que se conduzcan lo más armónica y productivamente posible, garantizando la redistribución social de una parte de las rentas generadas por el nuevo crecimiento y estableciendo la necesaria ligazón estructural con la región y áreas de influencia a las que la ciudad, como capital porvincial, se encuentra vinculada.

En Plan General trata así de proporcionar un marco instrumental y una escala de trabajo adecuados al realismo político con el que se han de afrontar los problemas, así como dentro de las posibilidades de gestión y capacidad de recursos técnicos y económicos con los que debe contar el Ayuntamiento de Córdoba.

Pero las demandas procedentes del área de influencia de la ciudad y la progresiva complejidad de las relaciones comarcales, acrecentadas por inversiones recientes, ya realizadas o en proyecto, ponen un límite a la ordenación del territorio municipal en el umbral de lo que puede ser abordado desde la óptica, necesariamente más introspectiva, de un Plan General, precisando de figuras de planeamiento de ámbito superior cuyo objeto propio sea precisamente el ensamblaje estructural entre el ámbito territorial municipal y el marco subregional y regional.

En la medida en que el Avance de Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, formulado por la Junta de Andalucía, trata de cubrir parte de ese vacío y también en tanto sus directrices vienen a coincidir con el sentido de las políticas de protección previstas en el Plan General, éste recoge y desarrolla los criterios del Plan Especial mencionado.

Entendemos que la síntesis de las aportaciones que sobre estas cuestiones territoriales se hacen desde este Plan y los demás planes o normas de la provincia suministrará a los organismos competentes parte sustancial de los datos necesarios para elaborar las directrices o figuras de planeamiento con las que poder articular una política territorial integradora para la región.

2.2. La valoración de las partes del territorio en las propuestas del Plan.

2.2.1. El Centro Histórico.

Córdoba "es" su Centro Histórico, el área intramuros comprendida entre el Paseo de la Victoria y el límite oriental de la Axerquía, entre el Río Guadalquivir y la Plaza de Colón. Perdida quizás la vigencia instrumental o funcional de su condición inicial de asentamiento a orillas del Guadalquivir, la ciudad ha experimentado su último

crecimiento sin poder evitar en su morfología la impronta caricaturesca de la falsa y grotesca prosperidad de los años sesenta.

La etapa del llamado auge económico ha brindado a la ciudad la oportunidad, que Córdoba ha aprovechado, de demostrar cómo el desarrollo es también posible en la decadencia sin dejar de ser por, para por y de la propia decadencia.

Bien es cierto que el declive de la ciudad no lo es de los últimos veinte años. Desde la desmembración del Califato Córdoba entra en un proceso de pérdida de poder político y de vigor económico que, aunque de muy diverso significado en cada una de sus etapas, parece conservar en todas ellas un carácter común en los procesos de ocupación, a saber, la incapacidad de generar actividad urbana para ocupar adecuadamente todo el espacio intensamente antropizado con anterioridad. De ese modo los desequilibrios subsiguientes a los desplazamientos de la centralidad propios de la dinámica urbana adquieren aquí una dimensión mayor y producen huellas muy patentes en la estructura. No es raro en Córdoba encontrar áreas de la ciudad histórica en estado embrionario en cuanto a la génesis del tejido urbano, áreas que iniciaron una configuración que puede remontarse al XVI y que sufrieron una paralización del proceso que nunca más ha vuelto a regenerarse.

Con todo, el declinar histórico de la ciudad se mantiene equilibrado en tanto los procesos económicos y territoriales tienen un carácter más localmente homogéneo. Es a partir de la instauración y difusión global del modelo de acumulación capitalista a escala mundial cuando las relaciones centro-periferia definen tensiones más acusadas e institucionalizan el desarrollo como fin y el subdesarrollo como estímulo para el mantenimiento de las condiciones económicas, políticas y culturales necesarias para la reproducción de la dominación política de las periferias. La llegada a España, en los años sesenta, de la onda desarrollista, marca el inicio de los procesos económicos y territoriales cuya incidencia en el modo de producción de la ciudad se han descrito ya en el Memoria de este Plan.

Se puede afirmar, a la vista de la anterior diagnosis zonal, que la crisis ha salvado a la ciudad de una mayor destrucción, con ser muy importante la ya acaecida, pero la recuperación y revitalización del Centro chocan según ya se ha visto con unas condiciones prácticas muy poco favorables en relación con las pautas de comportamiento actuales del sector de la construcción en lo que se refiere a los tipos y a la morfología de las unidades constructivas.

El aprovechamiento de la todavía notable –aunque residual en comparación con tiempos pasados– capacidad artesanal legada por la tradición debería servir de base a un programa específico de nuevo aprendizaje de las artes y oficios artesanos y, en general, una recualificación de las prácticas operarias de formas más adaptadas a intervenciones de escala y componente tecnológica menores.

El Plan se plantea esta limitación a su propio objetivo de recuperación del Centro, de modo que esta última no pueda significar la negación de su propio objeto y finalidad. Como ha dicho Solá Morales "...Córdoba es en ladrillo y cal lo que Venecia en

estuco y agua o lo que Santiago en piedra...". Si no fuésemos capaces de recuperarla conservémosla permitiéndole al menos una lenta y digna ruina.

Cuando en octubre de 1982 se inicia la redacción del presente Plan, el Centro Histórico se contemplaba como un vacío sobre el que, a posteriori, habría de desarrollarse en un Plan Especial. Este entendimiento de la ciudad por partes –que tan presente ha estado como rémora y lastre para la redacción del Plan General– se suaviza parcialmente cuando en 1983 se procede por Convenio entre el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía, a incorporar más plenamente el Centro Histórico como pieza clave para la ciudad y, por tanto, como objeto de un mayor desarrollo por el Plan General.

En Córdoba, por tanto, se corría el peligro de pasar de una situación en que la onda conservacionista –generada por la anterior destrucción desarrollista del patrimonio arquitectónico nacional– no había adquirido la consistencia necesaria para imponerse (4), a otra caracterizada por la aplicación mimética de criterios ya obsoletos, pese a lo reciente de su inclusión en los planes.

En efecto, cuando a finales de los años 70 se abordaron en España una serie de Planes Especiales de Protección, respondían sobre todo a una intención cautelar, de impedir la destrucción indiscriminada y prematura de un patrimonio edificado que venía produciéndose de manera especialmente intensa en nuestras ciudades. La sustitución con incremento de volúmen, generalmente acompañada de intensificación y/o cambios de uso, parecía corresponder a una nueva estrategia de captación de rentas del suelo, diferentes de las que caracterizaron el momento anterior (marcadas por la captación de rentas absolutas en la periferia).

Pero se trataba de una utilización forzada y espúrea de esa figura de Planeamiento. Su uso surgía como subterfugio para sustituir en los Casos Históricos, a unos Planes Generales que, de hecho, respondían a criterios no ya sólo ajenos a la protección, sino claramente destructivos del patrimonio edificado. Como no cabía por entonces abordar de modo generalizado la revisión de los Planes Generales vigentes se recurría a presentar los Planes Especiales como puro desarrollo de aquéllos, aunque en el fondo los objetivos fuesen radicalmente contrapuestos (5).

Esos Planes Especiales tuvieron no obstante el valor de detener lo que de hecho se producía por las tendencias del mercado: el derribo generalizado de edificios. Hoy, sin embargo, las políticas fundamentalmente protectoras que contienen debían

(4) En Sevilla se había redactado ya una Modificación del Plan de Reforma Interior del Casco Antiguo que, de algún modo, suponía el remate de un conflicto planteado explícitamente casi una década antes.

(5) En algunos casos (Sevilla y Córdoba entre ellos) esta actitud se había ideologizado hasta el punto de presentar la incapacidad de aquellos Planes Generales como una característica de todo Plan General. La falacia de identificar los planes del desarrollo como paradigma del Plan General precisamente en el momento en que estaba en curso el más importante debate urbanístico nacional en medio Siglo no tenía otro sentido que la cerrazón corporativa en la defensa del proyecto aislado que se encubre bajo la tesis de la ciudad por partes.

someterse a la prueba de su composición con el resto de las políticas que el planeamiento general ha de implementar globalmente sobre cada parte de la ciudad pero también, y muy principalmente sobre el conjunto interrelacionado de esas partes que constituye la propia ciudad.

La discusión que con todo lo anterior se planteaba venía a formularse en los siguientes términos:

Con independencia de su singularidad cultural y de sus especificidades morfológicas, lo característico de Córdoba desde el punto de vista instrumental y operativo reside en la entidad relativa del casco respecto al conjunto de la ciudad (superior a lo que representa en otras ciudades españolas y de orden análogo a la de Sevilla o Cádiz). Su degradación actual no es producto de la secular decadencia económica de Córdoba desde la desmembración del Califato, sino de las condiciones económicas impuestas por el "desarrollo" de los años sesenta: el abandono y arruinamiento del caserío de la ciudad histórica forzado por aquél modelo de acumulación de rentas.

En consecuencia su conservación requeriría la recuperación de, al menos, parte de su actividad perdida. Reocupar el Centro Histórico con usos fundamentalmente residenciales y sus dotaciones, pero también con localización de terciario comercial y pequeña industria constituyó uno de los objetivos del Plan más entusiásticamente aceptados en principio.

Sin embargo esta opción llevaba necesariamente aparejado el implícito reconocimiento de que la revitalización necesaria para la conservación del Centro Histórico implica unas ciertas cotas de transformación, incluso morfológica, del mismo. Contradicción que debía resolverse en el marco del Plan General encontrando el equilibrio entre dos alternativas extremas: en definitiva ¿Se considera el Centro Histórico como objeto de transformación de la ciudad sin protección alguna, tal como lo fue en los años anteriores? O, por el contrario ¿Se le concibe como una ciudad "precintada" y protegida a ultranza? Estas dos alternativas, extremas y aparentemente excluyentes, terminan aproximándose hasta el punto de llegar a ser dos formas diversas de destrucción, por sustitución morfológica y tipológica la una o por abandono y ruina la otra.

El Plan adoptó un criterio ecléctico, fundamentado tanto en esta última tesis como en la consideración de los especialísimos valores culturales y ambientales del Centro Histórico de Córdoba, que suponen un legado histórico único y, por tanto, merecedor de un mayor rigor en las políticas de protección.

El carácter especial y único del Centro Histórico de Córdoba y que lo diferencia de otros casos andaluces es su escasa renovación en el siglo XIX, que ha proporcionado la conservación hasta mediados del XX del hábitat urbano cordobés de los siglos XVII y XVIII, conservándose aún algunas áreas cuya constitución del viario y tipos de edificación data de siglos anteriores (XVI y XV). No ocurre esto en Cádiz o Sevilla, cuyos indudables valores no responden a las mismas características mencionadas para Córdoba. Otras ciudades menos renovadas en el XIX, como Jaén, han sufrido la

transformación mas intensa de su Centro también más pequeña en los años sesenta. Incluso Granada no es comparable a Córdoba en la significación de su legado como hábitat urbano, ni por su tamaño, ni por el tipo de ciudad histórica, ni por la forma en que históricamente se ha ido transformando.

El criterio adoptado por el Plan consistió por tanto en una ordenanza de protección sobre la edificación y en una serie de intervenciones morfológicas puntuales muy controladas. Estos criterios, como se expone mas adelante en la justificación de la ordenación propuesta para el Centro Histórico, han sido modificados.

2.2.2. Las partes de la ciudad y las grandes piezas urbanas.

A falta de una visión de carácter ordenador e integral de la ciudad y su desarrollo (piénsese que el Plan Vigente cuenta ya con 25 años de aplicación) aquélla se ha venido construyendo, como se pone de manifiesto a lo largo de los documentos ya producidos, mediante la yuxtaposición de porciones de ciudad inconexas. Este modelo de producción de ciudad funciona tanto en el nivel de pequeñas piezas de tejido como en el nivel de la aparición de las grandes piezas de imagen y prestigio que ponen más énfasis en la exhibición puntual, con sentido simbolico, de sus dimensiones, que en el aprovechamiento de éstas en términos de articulación de partes. Los grandes elementos urbanos pocas veces se encuentran acabados y rematados hasta sus últimas consecuencias, siendo incluso a veces cortados y negados por la yuxtaposición incontrolada de elementos menores (casos de las Avenidas de América o de Medina Azahara). El espacio público cordobés es también desarticulado internamente y basa su caracterización simbólica más en sus manifestaciones aisladas que en la organización de un conjunto fluido y conexo. Podría decirse que se trata de un arquetipo de la producción del espacio cordobés, seguramente ligado al "sentido de propiedad" de la cultura agraria muy arraigado históricamente en la cultura local.

Estas características de producción del espacio urbano de la capital cordobesa ha tenido dos repercusiones notables en la imagen física de la ciudad: Por una parte la ya descrita desarticulación de los espacios y tramas urbanas. Por otra la aparición de grandes piezas del espacio urbano, muy autónomas en su asentamiento y localización, desproporcionadas a veces en relación con la escala de los elementos del tejido.

Cabe arriesgar una interpretación del sentido de estos elementos como respuesta del espacio urbano a la potencia de los elementos físicos y geomorfológicos constituyentes o estructurantes del territorio en que se asienta la ciudad (la Sierra y el Río).

Respuesta histórica del poder local, autoafirmativa en su grandilocuencia, y dirigida a condensar en escasas pero contundentes operaciones la imagen que la ciudad es incapaz de mantener homogéneamente en el desarrollo de la totalidad de sus elementos.

Estas piezas tienen, por su propia potencia, una capacidad estructurante no siempre aprovechada, y aunque han contribuido en buena medida a compensar los efectos negativos de la desarticulación, lo han hecho no sin antes contribuir a la desarticulación misma que luego y parcialmente, han reordenado.

La construcción del FF.CC. significa para la ciudad de Córdoba un cambio diametral en sus formas de crecimiento. De este modo los pequeños arrabales del Norte que cerraban el Campo de la Merced y el Campo de la Victoria sufren una transformación adaptándose a la nueva ordenación impuesta por el Ferrocarril, tanto en su ordenación espacial como en sus usos, dando lugar a las primeras manzanas del ensanche de Córdoba, y desplazando el centro de la ciudad hacia esa zona de nuevo crecimiento. La coincidencia en las directrices de Ronda de los Tejares y el F.C. y la apertura de Gran Capitán hasta las proximidades de la puerta de la Estación, completan la estructura primaria de toda esta zona, que va a persistir hasta nuestros días. Por otro lado los arrabales externos, barrio de Matadero y de Ollerías y los suelos periféricos de la estación se ocuparán por industrias y usos que requieren la proximidad a la propia estación por estar más vinculados a ella que a la propia ciudad como área de mercado.

Por otra parte el trazado del F.C. de Málaga a Córdoba y Belmez, y minero en su etapa inicial, provoca la primera cintura de la zona industrial creando el primer punto conflictivo en la estructura de la ciudad, en su confluencia con la carretera de Trasierra en la cabecera de la estación de Cercadillas.

El paso de las décadas iniciales del siglo consolida el Paseo de la Victoria, hace perder importancia a la estación de Cercadillas, y fija el perímetro del ensanche de la ciudad al instalar las zonas de acuartelamiento en los traseros de Cercadillas dando frente al camino de Palma del Río (futura Avd. Medina Azahara). El eje de la Victoria se consolida por tanto como el eje vertebrador de las áreas de expansión de la ciudad, y la Avd. de Medina Azahara como su límite Norte.

Simultáneamente la consolidación del ensanche de Ronda Tejares, el cambio de expectativas de ocupación de suelo residencial y la pérdida de atractivo que podría suponer la proximidad del F.C. para las industrias, al iniciarse el transporte de mercancías por carretera, provoca el desmantelamiento de estas zonas, con la aparición de grandes vacíos urbanos, ocupados de forma puntual por áreas residenciales sin una planificación previa. Tal vez la gran ocasión perdida para la ordenación de los suelos hubiera sido el Plan anterior, que así como a principios de siglo se establecieron las grandes directrices del primer ensanche, debería haber acompañado a su propuesta de traslado del F.C. la ordenación de los espacios vacíos y la remodelación de sus márgenes. La incredulidad de la Administración acerca de la factibilidad de este proceso y por tanto la escasa tarea planificadora posterior, ha provocado la aparición de nuevos núcleos residenciales carentes de directrices para su ordenación y que sin duda van a condicionar el desarrollo y la ocupación de los restantes suelos vacantes en los próximos 20 años, como por ejemplo las viviendas de los ferroviarios, la ocupación progresiva de los traseros de Cercadillas, y más recientemente la gran manzana del Colegio del Carmen,

que son las operaciones más representativas de este deterioro original por la falta de ordenación.

La ribera del río, ha mantenido un carácter de paseo perimetral del Centro Histórico que en su desarrollo sobre el eje de calle Lucano ha desplazado el borde hasta el propio límite del cauce, constituyendo en la actualidad una gran plataforma que contornea, a modo de mirador, el límite de la zona inundable.

La construcción del nuevo puente de San Rafael, y por tanto el traslado del eje central de relaciones Norte-Sur desde el frente de la Mezquita en el Puente Romano hacia el eje de la Victoria, a pesar de ser una actuación que consolida el papel de este eje en la expansión de la ciudad, provoca por el contrario la transformación de este paseo en una travesía, que a pesar de sus aceptables condiciones de urbanización ha provocado la completa degradación de la fachada del Casco antiguo, hoy en día afectado por un retranqueo escasamente estudiado, y que en más de 14 años de vigencia no ha conseguido más que alguna transformación puntual inapreciable.

Esta estructura, apoyada en los ejes (y barreras) territoriales constituidos por el Río y el Ferrocarril, es el soporte del conjunto de partes que componen la corona periférica más consolidada, así como de áreas consolidadas más dispersas aunque próximas al límite de la anterior que constituyen las primeras implantaciones de lo que el Plan replantea como segunda corona en Poniente y al Sur del Ferrocarril, como extensión lineal de la primera hacia el Oeste al Norte de aquél, y como articulación entre la primera corona periférica y El Brillante.

Desde la perspectiva integradora del Plan se trataría ahora, por tanto, de reconocer en aquéllas grandes piezas todas sus capacidades potenciales como elementos reestructurantes y equilibrantes del desarrollo urbano, organizándolas activa e intencionadamente, mediante la definición de las condiciones de diseño necesarias para constituir las como elementos básicos tanto de la reestructuración de la ciudad como de la formación de su propia imagen.

A tales efectos se consideran como elementos actual o potencialmente estructurantes de la ciudad a escala urbana global los siguientes:

- 1) La adecuada reformulación de la relación entre la ciudad y el Río.

El plan pretende como actuación básica en la recuperación de las márgenes del Río y su integración con la ciudad, transformar de nuevo esta vía en el paseo primitivo, que sin negar su utilización imprescindible como elemento integrante del anillo del Centro, simultáneamente, y ante la pérdida del tráfico de largo recorrido que utilizará la variante Sur, aborde su reordenación espacial reduciendo la importancia de la calzada rodada y tratándolo con una urbanización más adecuada a una vía perimetral que a una travesía.

Adicionalmente, el Plan propone la concentración de usos y actividades de equipamiento general y de densidad residencial en el área de la Ribera, mediante:

- a) La localización de una ciudad deportiva en los terrenos próximos al estadio de El Arcángel, parte de los cuales son de propiedad municipal. Esta pieza que

aparece en su traza genérica en el plano de calificación, se apoya en la variante de la carretera N-IV a través de la vía de penetración sobre la que a su vez se traza la espina viaria principal del conjunto, en prolongación de la Avd. Virgen del Mar.

Se prolonga este espacio hasta la margen del río creandose un puerto deportivo, una vez elevados los terrenos próximos al Molino de Martos.

b) La utilización del vacío de Miraflores como equipamiento publico al tiempo que se transforma de vacío marginal y residual en rótula articuladora y modular de la ciudad, merced al potente trazado viario, que se le superpone, y a la introducción de cuatro nuevos puentes urbanos –dos para tráfico rodado y dos exclusivamente peatonales– que, sin contar el nuevo puente de la circunvalación de la N-IV, suponen un radical transformación de la estructura urbana.

Así, quedan interconectados y próximas entre sí partes de la ciudad hasta ahora mal relacionadas, como el Sector Sur y el Arcangel, cuyas conexiones con el Centro son periféricas y distantes y prácticamente inexistentes entre sí.

La intervención que se propone no sólo las acerca mutuamente dos a dos, sino que lo hace constituyéndose en núcleo de interconexiones trianguladas a través de una estructura primaria de traza cruciforme constituida por dos ejes perpendiculares que soportan las conexiones interdistritales y a través de los puentes de tráfico y a los que se superpone una malla local que soporta un espacio polivalente –complemento de la ciudad deportiva, exposiciones, fiestas etc– que se incorpora a la ciudad en el ámbito local mediante puentes peatonales.

La colocación del nuevo puente siguiendo la directriz de la calle San Fernando (antigua calle de la Feria) invierte el carácter marginal de las relaciones del Sector Sur con el Centro, conectándolo con su eje principal.

La Estructura urbana propuesta es conforme al acuerdo del Pleno de 4 de Julio de 1.985, pues respeta el barrio de Miraflores, atendiendo a las alegaciones de sus usuarios, y retoma la propuesta viaria del Avance a la que perfecciona con los fines descritos y ya propuestos desde aquél, resolviendo su inserción con la malla viaria del barrio que se conserva mediante la deformación de la geometría del trazado para resolver los problemas topológicos de borde.

Se opera de este modo una transformación fundamental en la estructura urbana, que, convenientemente complementada con la recualificación del Paseo de la Ribera supone una contundente acción de reequilibrio de la ciudad en sus relaciones centro–periferia con importantes consecuencias en la revitalización y rehabilitación del Centro Histórico –que puede ayudarse con el programa de rehabilitación en el Sector de la Ribera– y en la recuperación del Río como espacio de uso y disfrute público, lugar de esparcimiento y recreo para los ciudadanos y elemento de unión, y no de separación y de barrera. En definitiva, un río urbano, incorporado a la ciudad, no su trasera, y que sin perder los rasgos más definatorios de su identidad sea aprovechado en sus enermes potencialidades como recurso de urbanidad u cultura ciudadana.

Entendemos que esta zona es idónea para ubicación de la tradicional Feria de la Salud que no debe perder, a nuestro juicio, su carácter urbano. Centralidad respecto a la ciudad, y al tiempo su independencia respecto a los núcleos residenciales más próximos resuelven la problemática actual. Este entorno es prolongación de la calle San Fernando que en otro tiempo fue escenario de los festejos de la ciudad (Calle de la Feria) hasta su traslado al Paseo de la Victoria, resultando con esta propuesta devuelto el lugar de los festejos a su primitivo origen.

c) La rehabilitación de vivienda en el área de borde del Centro Histórico con el Río y rediseño de la fachada de la ciudad a partir de imágenes arquetípicas. Para ello es necesario un tratamiento que singularice la consecuencia de las distintas situaciones urbanas a lo largo de la Ribera, solucionando la delicada operación de encuentro con los edificios monumentales y recomponiendo el perfil de la ciudad como elemento fundamental del paisaje urbano.

Esta compleja operación "montará" la ciudad sobre el Río y supondrá un contrapeso tendente a invertir el modelo de crecimiento disperso, a incentivar la revitalización del centro y de las áreas del Sector Sur, a equilibrar los efectos de la actuación en los terrenos de Renfe y a poner las bases para un aprovechamiento recreativo del Río.

2) El Paseo de la Victoria.

Actualmente funciona como una gran raqueta y ha perdido, al menos parcialmente, su uso como salón urbano, convirtiéndose en una isla rodeada de denso tráfico y presentando algunos síntomas de degradación por falta de accesibilidad para el uso que es capaz de permitir.

El Plan propone la recuperación del área ajardinada y la adecuación del Paseo a las funciones urbanas de uso recreativo y de esparcimiento público que le son propias. Para ello y mediante el correspondiente Plan Especial se rediseñará la totalidad de la pieza, debiendo esta operación plantearse su posible prolongación en Avenida Conde de Vellellano, el cruce con Avenida del Aeropuerto y la recuperación del entorno del Cementerio de la Salud.

Las calzadas de las vías que circundan el Paseo se reducirán a tres carriles, salvo en el tramo entre Ronda de los Tejares y Medina Azahara, que debe mantener la misma sección, pasando a ser ese tramo de doble dirección.

Se disponen aparcamientos en batería en las bandas laterales tanto a los lados del Paseo como en las vías de servicio.

3) Renfe.

La importancia de esta pieza radica en su valor estratégico como vacío cuya posición central en la estructura urbana la convierten en el recurso fundamental en todo proceso de definición de un modelo territorial global para la ciudad.

No se trata sólo, con ser ello muy importante, de resolver problemas locales de fractura, vialidad o equipamiento. Se trata además de entender la escala territorial

más general con que los problemas de desarticulación, desequipamiento y de carencia infraestructural confluyen sobre ese vacío, haciendo de él un patrimonio excepcional para la necesaria y propuesta recomposición de la estructura urbana.

Esta importancia nodular de la pieza en la definición del modelo territorial y la existencia de un proceso de planeamiento parcial en marcha sobre la zona al iniciarse los trabajos de la Revisión han hecho de ésta el área más debatida de la propuesta.

La solución adoptada tal y como aparece en los planos y documentación escrita de este Plan se justifica en base al Acuerdo Plenario de 4 de Julio 1985, que desarrolla el de 30 de Julio, ratificación a su vez del 1 de Marzo (con el escrito de aclaración de 9 de Agosto) que se transcriben a continuación:

Acuerdo de 1 de Marzo de 1.984.:

"TERCERA.- Que la ordenación de los terrenos ocupados por las instalaciones ferroviarias se realice por los técnicos encargados de la redacción del Plan Parcial, según las directrices que marque la Revisión del Plan General, manteniéndose la situación de la Estación propuesta en el Avance del Plan Parcial, pudiéndose admitir cualquier alteración en cuenta a la situación de las vías siempre que conlleve un abaratamiento de los costos, con la previa conformidad de RENFE".

Nota de aclaración al contenido de la cláusula TERCERA del Acuerdo Plenario de 1 de Marzo de 1.984; de fecha 9 de Agosto de 1.984:

"A fin de facilitar a ese Equipo Redactor la introducción de las modificaciones ordenadas en el acuerdo del Comité Político del día 27 de Julio pasado, confirmado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 30 del mismo mes y al propio tiempo para que sirva de aclaración al contenido de la cláusula TERCERA del acuerdo plenario de 1º de Marzo de 1.984, deberán tener en cuenta las siguientes normas:

PRIMERA.- La expresión "ordenación de los terrenos ocupados por las instalaciones ferroviarias", que figura en la citada cláusula tercera del referido acuerdo de 1º de Marzo, deberá interpretarse en el sentido de que afecta a todos los terrenos que son propiedad de RENFE en el tramo comprendido entre el Viaducto de Pretorio hasta la Prolongación de la Gran vía Parque.

SEGUNDA.- La ordenación interior de esta zona corresponderá al Equipo encargado de la redacción del Plan Parcial de RENFE.

TERCERA.- En dicho sector el equipo adjudicatario de la Revisión del P.G.O.U. se limitará a dejar un vacío con la clasificación de "Suelo Urbanizable Programado", a desarrollar posteriormente mediante el Plan Parcial correspondiente.

CUARTA.- Las directrices y determinaciones que el Plan General de Ordenación contemple para esta zona, se especificarán en una ficha con redacción exclusivamente literaria".

Acuerdo de 4 de Julio de 1.985:

"4.- Sector RENFE.-

De conformidad con el acuerdo plenario de 31 de julio de 1.984, el Equipo Redactor TAUCO, deberá incluir en el Sector Renfe, la propuesta de ordenación que figura en el plano que oportunamente se le remitirá (1) y que se funda en el Proyecto redactado por el equipo adjudicatario del Plan Parcial RENFE, cuyas soluciones han sido contrastadas en reuniones mantenidas con ambos equipos y que se refieren al sector comprendido entre Viaducto del Brillante y prolongación Avda. Gran vía Parque.

Como anteriormente quedó indicado, todo el Sector de Renfe se programará exclusivamente en el Primer cuatrienio, ya que no se considera legalmente posible, que un sólo Sector de Suelo Urbanizable pueda programarse en dos cuatrienios distintos.

La parte Sur del Sector SC-1, en base a varias alegaciones presentadas se considera que necesita un reajuste en su clasificación y delimitación por estimar que parte de él debe clasificarse como Suelo Urbano, siempre y cuando cumpla todos los requisitos del art. 78 de la Ley del Suelo y art. 2º del Real Decreto Ley 16/81 de 16 de Octubre".

4) Los Grandes Parques Urbanos.

Comprenden el conjunto formado por los cuatro parques urbanos que se proponen y los elementos que los interrelacionan, algunos de los cuales —como el Paseo de la Victoria, el Paseo de la Ribera, y el propio espacio libre público de El Arcángel y Miraflores— constituyen por sí o forman parte de algunas de las piezas anteriores, pero que además deben ser consideradas como elementos integradores de esta estructura de espacios libres.

El esquema de desarrollo urbano típico del área occidental europea se ha verificado en Córdoba con los matices y especificidades propios de su dimensión (económica y poblacional) y, sobre todo, del área cultural más restringida en que se localiza. La rotura de la relación medieval campo-ciudad no da lugar en Córdoba a la adopción de una forma en expansión sino tardíamente (años cuarenta) y con dificultades que se manifiestan en las contradicciones ya descritas de sus modelos de crecimiento y de asentamiento.

Consecuentemente, el modo de ocupación de nuevo suelo que ha correspondido al crecimiento de Córdoba como "ciudad moderna" se ha querido apoyar, sin mucha fortuna, sobre los arquetipos de la ciudad burguesa (Jardines de la Victoria y frustrado Proyecto de Ensanche de 1.920). El concepto de esparcimiento, antaño restringido a los usos de la calle, la plaza o el pequeño jardín como áreas de

(1) En el "Anexo a la Memoria: Planos" figura el plano remitido por el Excmo. Ayuntamiento al que este acuerdo se refiere.

relación se transforma, no obstante, aunque no llegue a encontrar la adecuada respuesta en la construcción del nuevo espacio urbano.

La historia más reciente ha incorporado sólo un parque que puede calificarse como tal en cuanto a recuperación de grandes extensiones de territorio privado para esparcimiento (Parque Cruz Conde).

El Plan, consciente de esta deficiencia incorpora decididamente espacios verdes con cualificación de parque recreativo, lugar de encuentro y esparcimiento. Los parques NO. y NE. tienen un carácter más rural. Puede hablarse de espacios, prolongación del campo, condensándose y "urbanizándose" según un gradiente cuyo origen se sitúa en los vértices de contacto con el núcleo urbano.

Los parques SO (Cruz Conde) y SE (Río) tienen un carácter más urbano. Ambos se encuentran en el borde del Río y contribuyen a dar intensidad a esta gran pieza que se recupera para la ciudad.

Forman una estructura geográfica, comunicados entre sí por grandes avenidas y vías importantes de relación entre las distintas partes de la ciudad.

2.2.3. El espacio rural, con especial atención a la Sierra y la Vega.

Al N. de Córdoba capital la fachada de la Sierra se presenta como el umbral de otro mundo distinto y próximo a la vez. La Sierra de Córdoba, agreste, boscosa y fresca viene a ser lo opuesto de las tórridas y onduladas panorámicas de la Campiña y la Vega por donde discurre lánguida y perezosamente el Río cuyo ritmo parece apresar y acompañar la propia vida de la ciudad.

La Sierra se convierte por ello en fácil depositaria para las versiones locales de la ideología antiurbana resueltas siempre, en último término, bajo el ideal espureo y antiutópico de la segunda residencia pequeño burguesa.

Entre la ciudad de Vicenza y la anticiedad de la Rotonda palladiana hay la misma relación que entre la no ciudad periférica y la no anticiedad de las urbanizaciones de segunda residencia que han generado nuestras áreas urbanas en su último y destructivo periodo de desarrollo.

Dispersas por la Sierra y la Vega se encuentran en el término de Córdoba una serie de parcelaciones ilegales en expectativa generalizada de consolidación como segunda residencia unifamiliar.

Su enorme extensión (2.000 Has.) no indica tanto la difusión del fenómeno (3.280 parcelas) como su capacidad destructiva de los recursos naturales. Su constitución física—chamizos y autoconstrucción marginal muestra el carácter patológico de la relación entre los sujetos del ideal y el ideal de los sujetos. El resultado es la aparición de auténticos suburbios campestres sin que la topografía, en el caso de la Sierra, suponga freno alguno a la ocupación, sino al contrario, se valore como garantía de evasión del mundo urbano, del que no obstante se acarrearán masivamente televisores y

electrodomésticos conectables a la batería del automóvil, que vienen a ser el signo o síntoma de una negación de la negación.

Córdoba presenta aquí la exigencia de redefinición de los usos y aprovechamientos en el espacio, de modo que sin negar en absoluto el disfrute de ese privilegio que es la cercanía de la Sierra, los modos de hacerlo no sean destructivos del bien que los satisface.

Para ello tan importante es modificar las pautas de asentamiento en la Sierra o en la Vega como la oferta de una ciudad más satisfactoria en las áreas urbanas, condiciones complementarias y esenciales para generar una demanda recualificada más acorde con las características cualitativas posibles de la oferta. Que la Vega del Guadalquivir y la Sierra de Córdoba dejen de ser colonizadas clandestinamente o por promociones mas influyentes para poner el énfasis en el cómo y con qué leyes se produce esa ocupación, es un objetivo prioritario del Plan en cuanto a la identificación de Córdoba con su territorio.



**TITULO IV.- JUSTIFICACION DEL MODELO DE
DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCION
DE LA ORDENACION PROPUESTA.**



CAPITULO I. LA PROPUESTA DE ESTRUCTURA: EL VIARIO ARTERIAL Y LOS GRANDES SISTEMAS.

1.1. El Viario Arterial.

1.1.1. Clasificación genérica.

En una primera clasificación de las vías que discurren por el término municipal de Córdoba se pueden establecer dos grandes grupos: aquéllas vías cuyo trazado se desarrolla por zonas no urbanizables y estructuran el territorio, y los que discurren por suelos urbanos o en su periferia y constituyen la estructura primaria de la ciudad.

El primer grupo lo constituyen las carreteras y los caminos, pudiéndose distinguir por un lado las carreteras que quedan integradas dentro de los itinerarios de interés general o regional, que denominaremos carreteras principales, y por otro lado las carreteras de menor ámbito y los caminos vecinales y de servicio de diferentes organismos de la Administración Pública, como Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Icona, etc. que serán denominados carreteras y caminos secundarios.

El Plan General prohíbe de modo expreso, exceptuando a los diferentes organismos que ejecutan caminos de servicio, las nuevas aperturas, salvo que éstas estén justificadas, trámite que deberá efectuarse paralelamente al de la solicitud de la correspondiente licencia.

Dentro del segundo grupo se establece una nueva clasificación, basada en los siguientes puntos: su grado de utilización, el nivel de relación del tráfico con los barrios en sus bordes, y la velocidad de circulación en ellas; dando lugar a cinco tipos diferentes: los enlaces, circunvalaciones y travesías; las vías primarias el viario medio; los distribuidores de barrio y las vías locales.

Las vías de enlace, circunvalaciones y travesías, se caracterizan por ser usados tanto por el tráfico de tránsito, sin ninguna relación interna con la ciudad, como en un mayor grado, por el tráfico urbano, debido a su condición de travesía o borde de ciudad.

Las vías primarias son las arterias más importantes de la ciudad y de sus diversas zonas, constituyendo los principales ejes urbanos.

El viario medio engloba aquéllas vías que por su longitud o capacidad de ordenación de la estructura urbana superan el ámbito de barrio o zona; pero no alcanzan, desde el punto de vista del tráfico, la importancia de las vías primarias.

Los distribuidores de barrio son calles de rango inferior desde el punto de vista de circulación general, pero tienen en cambio gran importancia dentro del barrio donde se inscriben, como elementos de articulación y organización interna.

Por último, las vías locales son aquéllas calles de escasa relevancia como soporte del tráfico rodado, cuya función principal es la de canalizar flujos interiores hacia/desde vías de jerarquía superior, contribuyendo al mismo tiempo a la configuración de los espacios públicos urbanos.

1.1.2. Descripción del sistema de carreteras y accesos.

1.1.2.1. Criterios para la intervención del Plan General en el proyecto de estas vías.

El Plan pretende mejorar las relaciones de Córdoba con sus áreas de influencia, basándose para ello, sobre todo, en el refuerzo de la red de accesos que permiten las interrelaciones a nivel provincial, regional y nacional.

La planificación en este sector debe responder en orden a desarrollar soluciones a los problemas que ocasionaría un hipotético crecimiento de las relaciones, o más genéricamente la obtención de unos objetivos a nivel regional, a la programación de una serie de actuaciones escalonadas en el tiempo, realizados bajo los siguientes criterios:

- a) No considerar un modelo cerrado, único y sólo alcanzable a muy largo plazo.
- b) Que en cada nueva etapa del planeamiento, sea posible la revisión de este modelo, pudiéndolo adaptar a la nueva situación.
- c) Que las actuaciones propuestas resulten rentables en sí mismas, de forma independiente, sin precisar de intervenciones posteriores para su justificación.
- d) Que sus primeras etapas limiten estrictamente el volumen de inversiones a las posibilidades actuales de financiación.

Además de unas políticas territoriales aún sin definir, y que el Plan entiende como variables externas, por corresponder a otros niveles de decisión, existen las políticas "variables internas" de la ciudad, que deben ser confrontadas con las primeras a la hora de establecer criterios en la selección de inversiones. Entre ellas ha de considerarse la forma de colonizar el suelo a través de estas vías territoriales, así como la influencia en posibles crecimientos direccionales de la ciudad. La puesta en juego de suelos provocada por la mejora de su accesibilidad a través de una inversión en infraestructura viaria, sea del ámbito que sea, debe ser valorada desde la óptica de la propia ciudad, y en consecuencia desde su planificación. Desde ella se pretende asignar las inversiones que sobre ámbito municipal deben llevarse a cabo, no negando sus necesidades de respuesta a otros objetivos de política regional o nacional, con los que no tienen por qué entrar en contradicción o, en tal caso, han de compatibilizarse.

1.1.2.2. Descripción pormenorizada de las propuestas en las vías de acceso principales.

La actual distribución de los accesos principales de la ciudad: Avda. de Cádiz y Avda. de Medina Azahara, carretera del Almadén y Avda. de Libia, produce un volumen elevado de vehículos de paso sobre la red urbana, cuya proporción en relación con el tráfico que utiliza los accesos a la ciudad según la encuesta O/D del M.O.P. (1.971) es del 12%.

Este tráfico se distribuye de forma diferente según que se trate de tráfico local y comarcal (accesos del Aeropuerto y carretera de Almodovar) que gravita sobre el arco Oeste-Noroeste de la ronda urbana, y el tráfico de ámbito superior, provincial o nacional, en cuyo caso utiliza preferentemente en el sector Este-Sur de aquélla. La proporción en este caso en relación a los vehículos totales que utilizan este tramo de la N-IV es del 34% de los cuales el 50% corresponde a vehículos pesados según la misma fuente. Es importante hacer notar la permanencia horaria de este tráfico de paso a lo largo del día, lo que hace prever que se están alcanzando niveles próximos a la saturación de esta vía. Situaciones de colapso práctico del tráfico se producen en la estación veraniega.

La red viaria no urbana tiene la doble función de:

a) Establecer la comunicación de la ciudad de Córdoba con el resto del municipio, lo que realiza de forma relativamente indiscriminada a través de la totalidad de las carreteras, que, según una pauta radial, convergen en ella.

En este sentido hay que destacar un eje lineal constituido por la N-IV (sentido Madrid) y la C-431; en sus extremos Alcolea y Villarrubia respectivamente, constituyen los polos de una serie de desarrollos que, de manera espontánea unos programada otros, van jalonando su recorrido, al tiempo que lo configuran como un eje básico de actividad del municipio. En un sentido totalmente diferente, el desarrollo de la ciudad hacia el Norte se apoya en carreteras locales; de ellas la CO-1100 ocupa una posición dominante, al funcionar en su primer tramo como eje central de la zona de El Brillante.

b) Garantizar la conexión e integración de Córdoba en su contexto regional, lo que se lleva a cabo básicamente por las carreteras N-IV, N-432, N-331 y C-431. En ellas el tráfico de tránsito es importante y la necesidad de una actuación es urgente en la N-IV. La puesta en servicio de la variante Sur, actualmente en construcción, ha de aliviar notablemente este problema.

El estado de conservación de la red no urbana de carreteras es muy diferente según se trate de vías de ámbito regional, con características aceptables, o de las vías de ámbito local, con características funcionales bastante homogéneas y acordes con los valores medios de la región.

El Plan contempla, para cada una de las principales carreteras que discurren por el término municipal de Córdoba, las soluciones y propuestas que a continuación se justifican.

La carretera N-IV de Sevilla.

La carretera N-IV es indudablemente el eje territorial más importante que discurre por el término municipal de Córdoba.

Su desarrollo se realiza por zonas de pequeñas lomas y superficies inclinadas hasta la cuesta del Espino, donde se encuentra la desviación hacia la carretera N-331 a Málaga.

Su ancho tipo corresponde a una sección de 12-14 m. con carril para vehículos lentos, que proporciona un buen nivel de servicio, habiéndose comenzado las obras de desdoblamiento de calzada. Las intensidades medias registradas son del orden de 13.000 vehículos/día, canalizándose en este tramo dos flujos de circulación con origen o destino hacia Sevilla o Málaga respectivamente, a partir del punto Kilométrico 417'3 de la N-IV. Hay que hacer notar en este sentido el constante aumento de las intensidades que se vienen experimentando en los últimos años en la N-331 a Málaga, frente al relativo mantenimiento o incluso disminución en las otras carreteras de la provincia.

En la entrada de la ciudad existe un área industrial en su margen izquierda, formada por los Polígonos de Amargacena y La Torrecilla, que se encuentra bien ordenada, con reserva suficientemente amplia, que ha permitido realizar su desdoblamiento con una mediana de unos 4 m. y las vías de incorporación y salida de la calzada, con intersecciones de acceso a los polígonos correctamente dimensionados.

La travesía actual arranca del límite exterior del polígono del Guadalquivir que se encuentra desdoblada, y a pesar de la proximidad de la edificación ésta mantiene una banda de protección lo suficientemente amplia para permitir la creación de un área de servicio y aparcamiento. La franja existente entre la carretera y el río, ocupada por instalaciones en precario, deberá ser remodelada con una doble fachada hacia la carretera y el río respectivamente.

Se puede considerar que la penetración finaliza en la plaza de Andalucía, para enlazar a través del puente de San Rafael con la Avda, del Corregidor y el distribuidor Sur de la Ribera.

Existe un proyecto del MOPU. de paso inferior en la Plaza de Andalucía, que posibilitará una circulación más fluida y segura en la plaza citada.

La carretera N-IV de Madrid.

Constituye la entrada a la ciudad por el Este, y ha originado el desarrollo y formación de núcleos de población y áreas industriales a lo largo de su recorrido, tales como el Polígono de Las Quemadas, La Universidad Laboral, Alcolea, el barrio del Angel, etc.

Su desarrollo en el término municipal se realiza en gran medida, siguiendo sensiblemente el cauce del río Guadalquivir, a través de terrenos de suave topografía, correspondientes a las llanuras aluviales de la vega.

Su anchura es de unos 7 m. con un carril por sentido de circulación, resultando de los datos de aforo obtenidos una intensidad media de 8.000 vehículos/día, con un porcentaje importante de vehículos pesado (alrededor del 35%).

Esta vía debe poseer un área de reserva similar a la efectuada en los tramos de penetración desde Sevilla, que permitan su desdoblamiento, proporcionándole en un futuro 4 carriles, mediana y áreas de servicio amplias de apoyo a las industrias de su contorno, localizadas en el Polígono de Las Quemadas, en el que se ha puesto una vía como prolongación de la Avda. de Carlos III, que permite ordenar sus traseras.

La entrada a la ciudad en la confluencia de la carretera de Madrid con la Avda. de Carlos III, se materializa en el diseño de una plaza, que recupere su carácter simbólico, recogiendo al mismo tiempo las múltiples vías que confluyen necesariamente en este espacio: la futura cintura oriental, la carretera de Madrid, la vía trasera del polígono de Las Quemadas, y la Avda. de Carlos III. Asimismo, y ante la importancia que cobra la variante Sur, se respetan las incorporaciones directas, desde y hacia ella, de la carretera de Madrid, con un enlace direccional, que coincide con el que actualmente construye el MOPU.

La travesía interna de la carretera de Madrid, tal vez sea la vía que con mayor urgencia requiere un proyecto que permita su transformación en una Avenida, al perder su carácter de enlace, en el momento que se abra al tráfico la variante. La eliminación de las barreras metálicas, la remodelación de la edificación que se mantiene en precario, y la reurbanización de sus márgenes, serán los tres aspectos básicos de este proyecto.

La carretera de Granada.

Forma parte de la N-432 canalizando el tráfico de largo recorrido o comarcal, y en la que se ha apoyado en gran medida el desarrollo urbano al Sur del río, llevando el tráfico hacia el Puente de San Rafael, que establece la relación con el resto de la ciudad, o bien a través de la Avda. de Cádiz hacia el Puente Romano.

Su trazado actual se desarrolla por una zona de topografía relativamente suave dentro del término municipal, por pequeñas lomas a la salida de la ciudad, siguiendo por las llanuras coluviales del río Guadajoz.

Su anchura es de unos 7 m., requiriendo únicamente rectificaciones puntuales de su perfil y ampliación de los arcenes. Las intensidades medias registradas en la misma son del orden de 2.500 vehículos/día.

La penetración arranca del nuevo enlace con la variante Sur, nudo de dimensiones tal vez excesivas, y que posiblemente requerirá en un futuro nuevas conexiones del viario local que permita relacionar la ciudad con el área de equipamiento deportivo en construcción en su borde inferior.

Esta penetración tiene un primer tramo en el que la proximidad de edificaciones en hilera de baja altura impiden el desdoblamiento, si no es con afecciones importantes a dicha edificación.

Las diferentes rasantes a las que se desarrolla la vía, que desciende hacia la ribera, con los barrios colindantes, implicaría, si se llevara a cabo este desdoblamiento, fuertes distorsiones en la organización espacial, y sin duda requeriría la remodelación de la fachada oriental.

En atención a todas estas dificultades y en razón al escaso incremento del tráfico de penetración que esta vía debe soportar por la variante, el Plan propone mantener la sección actual desplazada, con una limitación de accesos, y la creación de un área de servidumbre reducida, para la protección de la fachada de su margen derecho.

El proyecto de la vía mantendría pues la sección de dos carriles hasta la entrada en la Avenida final, donde tendría su primera intersección urbana de importancia. La atención de este diseño debe dirigirse preferentemente a la relación de las diferentes cotas, la del barrio del Sector Sur, la de la Bda. Fray Albino y la de desarrollo de la propia carretera.

La Avda. de Granada, en la que se incrementa el tráfico con las incorporaciones internas en las sucesivas intersecciones, se desarrolla en una calzada central de cuatro carriles, y unas bandas laterales, en las que se instalará el aparcamiento y zonas de paseo, evitando la segregación y aislamiento, que en este caso resulta innecesario por la reducida longitud y la proximidad de intersecciones.

La carretera de Badajoz.

Constituye el eje de comunicaciones de la capital con las comarcas de la sierra, registrando en este tráfico de ámbito provincial una intensidad media del orden de 2.000 vehículos/día; aunque en el tramo de acceso desde Cerro Muriano y las instalaciones militares de su entorno las intensidades son más elevadas.

Su desarrollo se realiza a través de una zona con relieve ondulado y montañoso, con vaguadas y barrancos, por lo que su trazado en planta consta de numerosas curvas con radio muy reducido en algunos casos, y rampas y pendientes en alzado. Estas características, unidas a su pequeña anchura y al elevado porcentaje de vehículos pesados, proporcionaba un nivel de servicio muy bajo, por lo que ha sido preciso la ampliación de la calzada con dos carriles, arcenes amplios, y carril de vehículos lentos en las rampas, así como la modificación del trazado en ciertos tramos, mejorando sensiblemente su nivel de servicio. El tratamiento de la penetración de esta carretera conlleva operaciones de cierta envergadura que son las siguientes:

– En primer lugar parece indudable la necesidad de la eliminación del paso a nivel en el cruce con el ferrocarril, mediante la construcción de un puente, que, al mismo tiempo, permitiría la modificación de la actual intersección con la calle

Concepción Arenal, acceso a la zona industrial, que presenta en la actualidad ciertos problemas de visibilidad y dificultad en los giros.

- El rediseño de la intersección con la Avda. de Carlos III que simplifique el funcionamiento de la actual, mediante una solución en glorieta, teniendo en cuenta que además de las funciones que actualmente realiza como acceso al Norte de la ciudad desde la entrada de la N-IV, y al Polígono industrial de Chinales (además de ser la principal arteria del polígono de Levante), verá reforzados sus usos como parte de la Ronda urbana, con la nueva incorporación a la glorieta de la travesía Norte del ferrocarril.

- Diseño de la propia penetración en sí, dejando en el primer tramo hasta la glorieta la banda de reserva necesaria de separación de las zonas industriales, y la implantación de una línea de arbolado a partir de las líneas del ferrocarril; y en el segundo tramo, entre Avda. de Carlos III y Ronda del Marrubial con ampliación de la calzada a cuatro carriles, con bulevar vía de servicio, para paliar el deterioro en que se encuentra, debido a la fuerte implantación de usos industriales en las áreas a que da acceso. Dada la escasa ocupación de sus márgenes, la realización de esta operación resulta factible, sin que la misma suponga un coste demasiado elevado. Con ello se consigue, además, mejorar de forma notable la imagen de uno de los accesos más importantes de la ciudad, superando los síntomas de degradación que presenta, y cuya recuperación ha empezado a efectuarse mediante la realización de un parque junto a la intersección de Carlos III.

Carretera de Almodovar.

Es una carretera de ámbito comarcal. y constituye el principal acceso de los núcleos de población que se han establecido en sus bordes, como Villarrubia, Veredón de los Frailes, El Higuero, etc.

La evolución de las intensidades medias diarias registradas en la misma, muestran un incremento progresivo hasta 1975, de tal manera que en dicho año alcanzaba el valor más alto de la IMD (2.809 vehículos/día) superada tan solo por la N-IV y la N-331. Sin embargo, en los años posteriores se ha constatado una disminución de la misma, situándose en la actualidad en torno a los 2.000 vehículos/día. Su trazado discurre por una topografía sensiblemente llana correspondiente a los terrenos de las llanuras aluviales de la vega del Guadalquivir, y su anchura es aproximadamente de unos 6 metros.

La penetración de la carretera en la ciudad tiene en sus bordes las barriadas de Electromecánicas y Las Palmeras en las que la edificación se mantiene en los límites de una faja de reserva suficiente para permitir su desdoblamiento en un futuro, que ya ha sido realizado en la entrada del puente que salva el ferrocarril y a través de Periodista Quesada Chacón canaliza el flujo de acceso a la ciudad.

La importancia de este acceso se verá potenciada con las actuaciones previstas en el Plan, por lo que resultarán necesarias una serie de operaciones que son las siguientes:

–En primer lugar, la clasificación de suelo en su margen derecha, y su calificación como de uso industrial hacen preciso prever la posibilidad de una futura ampliación de la calzada, estableciendo las bandas necesarias de separación de la misma a la zona industrial.

–La puerta de entrada a la ciudad se sitúa en una glorieta que recoge las múltiples vías que confluyen necesariamente en este espacio urbano: el propio acceso de la carretera, la futura cintura occidental, la salida del actual puente sobre el ferrocarril, la prolongación Norte de la Avda. de Medina Azahara hacia la carretera de Almodovar, y la travesía Norte del F.C., aunque la conexión de ésta última con la carretera se realiza de forma directa mediante un paso inferior.(1)

1.1.2.3. Las vías de acceso secundarias.

Se definen así, basándonos en la clasificación general, aquellas carreteras y caminos que tanto por sus características, como por la naturaleza y el nivel del tráfico a que sirven, canalizan flujos de circulación de intensidades muy reducidas, y que en muchos casos corresponden a caminos históricos, de cierta importancia en épocas anteriores, tales como el camino de Córdoba a Castro del Río, camino de Córdoba a Bujalance, camino de Córdoba a Posadas por la margen izquierda, etc.

En estos momentos la mayoría de ellos tienen como función prioritaria servir de apoyo a la creación de áreas residenciales aisladas, y de forma más acusada las que discurren por terrenos de la Sierra.

El control que requiere cualquier tipo de urbanización que pudiera surgir apoyándose en estas vías, exige un incremento en la policía de protección de las mismas, de forma que cualquier tipo de edificación, respete una mínima distancia a sus bordes.

Es por ello que la urbanización o edificación en sus márgenes, o la apertura de nuevos caminos, así como la instalación de cualquier tipo de uso apoyándose en ellos, deberá ir precedido de la correspondiente licencia municipal y permisos de los organismos responsables, sirviendo como referencia general para la ordenación de estas actividades la propia Ley de Carreteras, las disposiciones de los organismos e instituciones correspondientes y la normativa del propio Plan.

(1) El diseño finalmente impuesto a este acceso viene dado por los Servicios Técnicos Municipales que traspasa al equipo redactor un croquis elaborado por la Delegación Provincial de Política Territorial. Dicho croquis se contiene en el "Anexo a la Memoria: Planos".

1.1.3. Vías de circunvalación, enlaces y travesías.

Aparte de las principales carreteras de acceso, la estructura general contiene una serie de elementos que realizan una doble función. Por un lado canalizar los viajes cuyo O/D es exterior a la ciudad, enlazando las diversas carreteras de acceso a la misma, y por otro lado conectar los distritos y núcleos más periféricos.

La diferencia fundamental que presentan respecto a las carreteras, estriba en su mayor nivel de integración dentro de la estructura urbana, bien como cinturas, en el caso de las circunvalaciones, bien como elementos vertebradores en las travesías. De ahí que su ordenación debe prestar una atención especial a la morfología del terreno, a su posición respecto a la ciudad, valorando factores paisajísticos y medio ambientales de una forma más detallada que en el caso de las carreteras.

Todas estas condiciones de contorno se incorporan al proyecto de trazado, Proyecto público de urbanización, o en algunos casos excepcionales al Plan Especial que permita un estudio más detallado de las servidumbres y condiciones expresadas por este Plan General. Estas vías son las siguientes:

La variante Sur.

Constituye la variante de la carretera N-IV Madrid-Cádiz, y es, sin lugar a dudas, la actuación más urgente y prioritaria a realizar sobre la red viaria, cuya ejecución se encuentra ya en fase bastante avanzada.

La importancia de esta vía, que bordea la ciudad en el cuadrante Este-Sur, es fundamental para eliminar el tráfico de tránsito por su interior y aliviar la situación de progresiva degradación que se está produciendo en los bordes de la actual travesía por el Paseo de la Ribera.

La puesta en servicio de la variante contribuirá por tanto a la recuperación de la travesía como Avenida urbana en su primer tramo, así como la remodelación del Paseo de la Ribera, puesto que aunque la disminución de intensidades que probablemente se producirá en la misma no ha de ser muy elevado, afectará primordialmente a la gran proporción de vehículos pesados que circulan por ella, reflejándose además en una disminución de las velocidades de circulación, que son dos de los factores principales que provocan un mayor impacto ambiental sobre las zonas colindantes, y dificultan la penetrabilidad y relación de los barrios establecidos en sus bordes.

La conexión de la variante con la entrada de Madrid se realiza por medio de un enlace tipo trompeta, bordea las barriadas de Cañero y Santuario, salva el Río por medio de un puente y continua hasta el enlace con la carretera de Granada que se ha diseñado en trebol completo, sigue sensiblemente paralela a la vía exterior del Polígono del Guadalquivir, para conectar con el acceso desde Sevilla frente al Polígono de La Torrecilla.

La variante Sur además de su función principal como canalizadora del tráfico de paso, proporciona un refuerzo de las relaciones entre los Polígonos industriales localizados en sus extremos, Las Quemadas por un lado, y la Torrecilla y Amargacena en el otro, estando dotada así mismo de los accesos necesarios para la penetración desde la misma, a la ciudad y a los barrios adyacentes.

Respecto a su trazado hay que señalar que la conexión con el acceso desde Sevilla, presenta en planta una configuración forzada por el enlace que se preveía con la ronda Oeste de la red arterial; sin embargo la adopción de otro tipo de solución, como la que se propone el Plan, puede permitir que en el futuro se rectifique la misma, realizando el entronque en un punto más alejado de la ciudad, antes de entrar en el polígono de Amargacena y con una directriz que salga en diagonal a buscar el enlace de la N-432, como sucede por ejemplo en el caso de la Avda. Carlos III, liberando de esta manera un área en su borde que permita una configuración más adecuada en la entrada de la ciudad, más concordante con la estructura urbana. Es por ello que el Plan establece una faja de reserva con esta directriz, que permita abordar dichas obras en el futuro.

Hay que mencionar también entre las características de la variante la importante diferencia de cotas existentes entre la rasante y los barrios colindantes, que se perciben con mayor intensidad en Virgen del Mar por ejemplo, lo que unido a su relativamente elevada velocidad de circulación, y al volumen de vehículos pesados, podría provocar serias perturbaciones sobre los residentes y usuarios de los equipamientos de dichos barrios, por lo que resulta imprescindible la creación de una pantalla forestal que minimice estos efectos, tal como se refleja en el proyecto del MOPU.

Respecto a la penetración del estadio, se planteó la necesidad de estudiar una modificación de la solución que se presentaba en el proyecto del MOPU, al proponer el Plan una clasificación diferente a la del planeamiento vigente para las áreas de su entorno, dotándolas de importantes equipamientos de carácter deportivo, la ubicación de recintos feriales y áreas de aparcamiento; que demandaban necesariamente la consideración de un nuevo tratamiento.

La solución propuesta afecta principalmente a la rectificación de la traza del muro del Río, contemplada en el citado Proyecto, habiéndose coordinado el trabajo para su trazado con los técnicos del CEAT, que han incorporado al Proyecto la nueva solución que aparece en los Planos B y C.

La Ronda de Levante.

Es la vía de enlace de la carretera de Madrid con la carretera de Badajoz, prolongándose a partir de la plaza de la puerta de entrada a Madrid, para enlazar con la variante Sur.

Aunque en un principio su función principal sea la de canalizar tráfico de paso y de borde de la ciudad, su posición relativa en la estructura urbana debe llevar lógicamente, con el paso del tiempo, a su absorción por el crecimiento de la ciudad,

razón por la cual aunque se diseña como carretera de dos carriles, se establece una amplia faja de protección que permita en el futuro la ampliación a 4 carriles con vías laterales, de forma que mantenga un buen nivel de servicio, apoyando a la Avda. de Carlos III, que es actualmente la principal arteria del Este.

La ronda Oeste.

Es la vía de circunvalación de la ciudad que enlaza la carretera de Almodóvar, bordeando toda la parte occidental de la ciudad y salvando el Río por medio de un puente para conectar con la puerta de entrada de Sevilla, a través de la cual se prolonga para enlazar con la variante Sur contorneando el polígono del Guadalquivir.

Su sección transversal se proyecta con dos carriles desde el entronque con la carretera de Trassierra hasta la intersección en glorieta con la Avda. de la Universidad, y a partir de ésta con 4 carriles hasta la puerta del Guadalquivir, no obstante, en el tramo comprendido entre la Puerta de Electromecánicas y la intersección con la Avda. de la Universidad, se establece una zona de reserva análoga a la efectuada en la ronda Este, y por las mismas razones expuestas en aquélla, relativas a su absorción en el futuro por el desarrollo y expansión de la ciudad que precisarían necesariamente una ampliación de la vía, descargando por otra parte al puente de San Rafael de gran parte del tráfico de accesos desde Sevilla a la zona universitaria, a los barrios de Poniente y a los del Noroeste de la ciudad.

La travesía Norte.

La configuración de un eje en la dirección Este-Oeste, de relación entre la carretera de Madrid y la carretera de Almodóvar aparece en la encuesta O/D del M.O.P.U. (1.971) como el segundo en importancia, aunque con gran diferencia respecto a los flujos Madrid-Sevilla; sin embargo, con la ampliación y desarrollo de las áreas industriales situadas en los bordes de ambas carreteras, es de esperar que dicho tráfico experimente un incremento de cierta importancia, que se canalizará fundamentalmente por la travesía Norte que configuran la Avda. de Carlos III, y la vía Norte del ferrocarril que, mediante un paso inferior bajo la vía férrea enlaza con la anterior a partir de la puerta de Badajoz, discurriendo paralelamente a las líneas ferroviarias y conectando con la carretera de Almodóvar a través de un paso inferior bajo la puerta de Electromecánicas.

La vía Norte del F.C. además de esta función como parte de la travesía Norte, y de apoyo al actual distribuidor de Obispo Pérez Muñoz y Avda. de América, tiene una gran relevancia en la estructuración y ordenación del crecimiento y remodelación interna de la ciudad por lo que su tratamiento deberá tener en cuenta necesariamente la adopción de características propias de una Avda. urbana de prestigio, con líneas de arbolado en sus márgenes y aceras amplias.

La travesía Sur. (*)

Corresponde a la actual travesía de la carretera N-IV que, –aunque con la puesta en funcionamiento de la variante verá disminuir las intensidades registradas por la eliminación del tráfico de largo recorrido–, seguirá manteniendo altos niveles de tráfico, ya que constituye la principal arteria que bordea el casco por el Sur. No obstante, al otorgarle a la misma una función exclusivamente urbana, se plantea un rediseño de la misma, de forma diferente a lo largo de su recorrido que trata de adecuarse a las diferentes áreas por las que discurre.

La pérdida del carácter de travesía permite mejorar la conectividad transversal a la misma, en el tramo de la Avda. de Libia, entre los Polígonos de Levante, Fuensanta y Barriada de Cañero.

Por otra parte, los enlaces previstos con la variante, fundamentalmente la conexión con Ronda de los Mártires a la altura de la Ermita, permite el desvío de los tráficos Oeste-Sur del Paseo de la Ribera, que de esta forma ha de canalizar solamente los flujos de relación Este-Oeste y de acceso a la zona Sur del Casco, lo que posibilita dentro de las limitaciones espaciales existentes, la recuperación ambiental de dicho Paseo, mediante una nueva redistribución del espacio utilizado por coches y peatones, con el ensanche de aceras, sobre todo la del Río, y llevando a cabo las necesarias operaciones de remodelación, con un cambio de alineaciones que permite llevar a cabo una de las actuaciones más representativas de las que se proponen en el Plan.

La travesía parte de la entrada de Madrid en la puerta de Levante. Se propone para ella un diseño con vías de servicios que a la vez son de apoyo a la edificación y sirven como áreas de transición. Paralelamente se plantea una reducción de la calzada central –que mantiene 4 carriles más estrictos–, acorde con la inferior velocidad de circulación que se pretende. De ese modo se facilitan además las conexiones transversales hasta el Campo Madre de Dios. El tratamiento es diferente en los sucesivos tramos entre la Ermita y el Puente Romano, y entre éste y el Puente de San Rafael, a través del cual conecta con la parte de la ciudad situada en la margen izquierda del río, o bien hacia el Norte a través de la Avda. del Corregidor.

La ronda Norte.

Constituye una cintura de gran longitud que enlaza la carretera de Badajoz por detrás de las áreas industriales de Noreste y discurre siguiendo la huella del canal en su primer tramo para después retomar la del F.C. de Almorchón, y volver a subir hacia el canal, conectado por detrás del Parque Figueroa con la penetración de la carretera de Almodóvar.

Su carácter como vía de borde en gran parte de su recorrido y de existencia de otras vías de mayor potencia con la misma dirección, hacen que el tráfico que discurra

(*) Esta vía debe considerarse incluida en el apartado 1.1.4., correspondiente a las vías primarias.

por la misma no haya de alcanzar unos niveles importantes, por lo que sus características de diseño responden a una sección de dos carriles, salvo en un pequeño tramo central, en que se constituye un bulevar como eje superior de ordenación de los barrios de San José y Valdeolleros.

1.1.4. Las vías primarias de la ciudad.

Son las vías principales que discurren por el interior urbano, canalizando los grandes flujos interzonales, y constituyendo elementos singulares de la configuración espacial de la ciudad, que estructuran el crecimiento y ejercen un reparto del tráfico hacia las diferentes áreas. La potenciación y recuperación de estos elementos tan importantes en la imagen de la ciudad, ha de tener en cuenta los siguientes criterios:

a) Impulsar la ejecución de los elementos viarios de primera necesidad en la estructuración interna, que permitan una diversificación de opciones, incrementando el número de itinerarios posibles.

b) Potenciar una nueva concepción de estos elementos integrándolos en su proyecto con los usos que se instalen o estén ya instalados en sus bordes.

En definitiva, imponer unas condiciones de ordenación, que en ciertos casos exigirá incluso la necesidad de redactar un proyecto conjunto de ordenación mediante un Plan Especial o Estudio de Detalle.

c) Los elementos proyectados deben acomodarse a la escala de ciudad o distrito a la que deban servir, teniendo en cuenta la envergadura de las vías con las que conecta en sus extremos.

d) La mayor conectividad que supone la ejecución de los nuevos elementos viarios y ciertas operaciones en algunos de los existentes, implica en algunos casos una cierta disminución en la intensidad de uso, ofreciendo la posibilidad de rescatarlos con unos proyectos de reurbanización. Para este fin, el Plan propone, sólo a título indicativo, unas secciones tipo que el proyecto público de urbanización correspondiente deberá desarrollar de forma más detallada y cuyo fin primordial es el esclarecimiento de la jerarquía, usos y funciones a las que el Plan destina dichas vías.

La propuesta, pormenorizada, se refiere a los siguientes elementos:

1.- El distribuidor Norte.

Se configura a partir del nudo de la puerta de Badajoz por la penetración de la misma carretera, Obispo Pérez Muñoz, Molinos Alta y la Avda. de América hasta la Plaza del Poeta Ib-Zadun. Su función principal es la de canalizar los movimientos en sentido Este-Oeste de la ciudad, sirviendo de apoyo a la travesía Norte como alternativa, y fundamentalmente como ronda del Casco Antiguo y acceso hacia el centro comercial y administrativo del ensanche, conectando con el arco Oeste de la ronda.

La actuación sobre el tramo de la carretera de Badajoz duplica su capacidad, al otorgarle dos carriles por sentido, en concordancia con su continuación a través de Obispo Pérez Muñoz, sobre la que es necesario efectuar una reurbanización que mejore el estado en que se encuentra actualmente, asimismo la prolongación por la calle Molinos Alta y la Avenida de América debe ser de 4 carriles con doble sentido de circulación, en base a que la distribución del tráfico logrado con las otras propuestas variadas incidirá en una menor necesidad de capacidad, que no precisa establecer dirección única.

2.- El arco Este de la ronda.

Queda configurado por la Avenida de Barcelona y la Ronda del Marrubial, entre la travesía Sur y el distribuidor Norte, formando parte de la Ronda del Casco Antiguo, para lo que resulta imprescindible la remodelación puntual del acceso de la Avda. de Barcelona a la Plaza del Corazón de María. Se propone también la rectificación de la intersección en glorieta de la Avda. de Barcelona con la travesía Sur, situándola más centrada respecto a los ejes de la Calle Virgen Milagrosa y la propia Avda. de Barcelona, mejorando las conexiones transversales con el Polígono de la Fuensanta.

Este eje se constituye como el principal distribuidor de tráfico de la zona oriental de la Axerquía y la occidental del Polígono de Levante, aunque esta última se apoya en mayor medida sobre la Avda. de Carlos III, actuando más bien como charnela entre ambos barrios. Su materialización como vía primaria urbana precisa la ampliación de la calzada de Ronda del Marrubial a 12 m. que permitan acoger a dos carriles por sentido.

3.- El arco Oeste de la ronda.

Lo configuran la Avda. del Corregidor, Conde de Vellellano, República Argentina y General Primo de Rivera, y las Avdas. de Cervantes y Mozárabes con sus respectivas prolongaciones hasta la Avenida de América. Por una parte canaliza el flujo de circulación hacia el puente de San Rafael en su extremo y hacia la zona Norte de la ciudad por el otro. Por otra parte sirve de ronda del Casco Antiguo.

Las principales actuaciones que se proponen se centran sobre las Avdas. de la República Argentina y General Primo de Rivera, en las que aún manteniéndose las mismas funciones que desarrollan en la actualidad, se propone un cambio de diseño acorde con las necesidades reales de tráfico. La sección prevista propone una ampliación de las áreas destinadas a aparcamiento que incida sobre el mantenimiento, libre de la ocupación de vehículos, de zonas que no están destinadas a esa función, como sucede en la actualidad, presentando un lastimoso aspecto del paseo central de la ciudad. La anchura de la calzada es la suficiente para acoger a tres carriles de circulación en lugar de los cinco actuales.

Esta sección simétrica en ambas avenidas, se rompe en la conexión entre la Avda. de Medina Azahara y las Avdas. de Cervantes y los Tejares, manteniendo en dicho tramo la sección actual, suficiente para seis carriles, tres para cada sentido de la circulación. Se evitan así los tráficos entre dichas calles, parasitarias de los Jardines de la Victoria, y se disminuye la intensidad y, por tanto, la capacidad necesaria en República Argentina y Primo de Rivera.

Como ya se ha mencionado el establecimiento de las amplias bandas de estacionamiento propuestas proviene de la imperiosa necesidad de racionalizar el aparcamiento, evitando la invasión de las aceras, sirviendo en Primo de Rivera como estacionamiento de los residentes del Casco Antiguo y de acceso al área central de actividad comercial, mientras que en República Argentina están destinados a paliar el grave problema del estacionamiento de residentes existentes en Ciudad Jardín.

4.- La Gran Vía Parque.

Su trazado se prolonga hacia el Norte, saltando el ferrocarril hasta enlazar con la carretera de Trassierra aunque cambiando la distribución de los diferentes espacios de su sección, eliminando el bulevar central y disponiendo una calzada doble de 4 carriles.

Se configura así una pieza urbana de alta calidad en el área sobre la que discurre y se mejora la relación transversal entre los barrios situados al Norte del Ferrocarril, constituyendo el principal eje en dirección Norte-Sur del área de expansión occidental de la ciudad, y canalizado los flujos de circulación del Noroeste con la zona universitaria y hospitalaria a través de la Avda. de la Univesidad.

6.- La Avda. de la Universidad.

Configurada entre la ronda Oeste y el punto final de la Gran Vía Parque –en cuyo testero se sitúa el gran Polideportivo Municipal– constituye un eje claro de acceso a la zona universitaria, por una parte, y por otra completa, con el primer tramo de la ronda Oeste, una vía alternativa de penetración en la ciudad desde la carretera de Sevilla, frente a la actual por el puente de San Rafael.

Presenta un carácter netamente diferenciado en dos tramos, discurriendo en el primero de ellos por áreas residenciales, entrando después en lo que ya puede considerarse como el paseo universitario, que deberá disponer por tanto de amplias aceras que mejoran la accesibilidad peatonal desde el Parque Cruz Conde, que en la actualidad resulta en muchos tramos bastante intransitable.

7.- La Avenida del Aeropuerto.

Aunque desde el punto de vista estricto del tráfico tal vez no fuera considerada como vía de carácter primario, salvo en el primer tramo de acceso a las zonas de uso administrativo, su capacidad y poder de estructuración y organización

espacial resulta indudable. Las intensidades registradas en esta vía irán creciendo a medida que la expansión occidental de la ciudad se vaya realizando, constituyendo asimismo una alternativa de penetración en la ciudad desde la ronda Oeste. El diseño de la misma, aprovechando el espacio existente en sus márgenes, debe materializarse con unas aceras amplias, calzada central de 4 carriles y vía de servicio con aparcamientos en batería, que contribuyan a reducir el problema de déficit de aparcamientos en la Ciudad Jardín.

8.- La Avenida de Medina Azahara.

La Avda. de Medina Azahara y su prolongación constituyen el eje de conexión del centro con el Noroeste de la ciudad, mejorando la accesibilidad entre ambas zonas con la nueva propuesta de ordenación en las vías del Paseo de la Victoria. La importancia de la misma se ve acentuada por las características que presenta Ciudad Jardín, un barrio con una densificación desproporcionada y que adolece de importantes déficits de equipamiento de todo tipo, lo que obliga a los residentes en el mismo a su desplazamiento hacia otras zonas de la ciudad.

La remodelación que se propone en esta vía, consistiría en la ampliación de sus aceras, limitando la anchura de la calzada central a la estrictamente necesaria para acoger cuatro carriles de circulación. Complementariamente se establecen dos bandas de estacionamiento en línea a ambos lados, para paliar el grave problema reiteradamente mencionado de falta de plazas de aparcamiento en esta zona de la ciudad.

9.- La carretera de Trasierra.

La relevancia que en la actualidad tiene la penetración de la carretera de Trasierra, deriva sin lugar a dudas de que, junto al viaducto del Pretorio, constituyen las dos únicas posibilidades de intercomunicación a través de las vías del ferrocarril. El conjunto de propuestas que ofrece el Plan para el desarrollo de la red viaria, aumentando en gran medida las posibilidades de cruce, llevaría lógicamente a la disminución de la utilización de este paso. Sin embargo, la estructura y ordenación de los barrios del Noroeste le confiere un papel preponderante como eje de relación y organización de las mismas, que además se trata de potenciar con su diseño, para integrarlos dentro del conjunto urbano, transformando su imagen de periferia, y, en alguna medida, de marginalidad, razón por la cual sus características han de adecuarse a las de una gran avenida urbana en el más amplio sentido.

10.- La avenida de El Brillante.

Su significación como foco de atracción de población ha sido muy importante, a pesar de corresponder a la penetración de una carretera local de escasa entidad. Conecta las zonas residenciales que han ido surgiendo en sus áreas de influencia (primordialmente del tipo unifamiliar aislada), e incluso urbanizaciones existentes fuera del núcleo. Constituye la única arteria urbana que relaciona de forma

adecuada las dos partes de la ciudad a ambos lados del ferrocarril por medio de un viaducto.

Al igual que sucede con el paso de la carretera de Trassiera, la ampliación de la gama de alternativas para el cruce del ferrocarril, podría incidir ligeramente en una disminución del tráfico de esta arteria, sobre todo en su primer tramo, correspondiente al viaducto, por la incidencia que sobre el mismo ha de tener la vía que discurre por el actual trazado del ferrocarril de Almorchón. De este modo un hipotético aumento de as intensidades en la misma —previsible teniendo en cuenta el elevado índice de motorización y el uso que del vehículo privado hacen los residentes de la zona de sierra— vería atenuado sus efectos por la existencia de la anterior que realiza el apoyo y la bifurcación del flujo de circulación hacia las diferentes áreas del centro de la ciudad, que se mantiene esencialmente en su configuración actual.

La concepción de la estructura primaria de la red viaria pretende asumir en toda su extensión la realidad del desarrollo de la ciudad en las dos márgenes del río, que ha de apoyarse necesariamente en la ejecución de una serie de puentes que potencien la relación y comunicación entre ambas partes de la ciudad, que en la actualidad se reduce al Puente de San Rafael y al Puente Romano.

Hay que referirse en primer lugar al puente que forma parte del trazado de la variante Sur de la N-IV.

Con un carácter análogo a éste, se presenta el puente de la ronda Oeste, que ha de servir fundamentalmente al tráfico de borde y circunvalación de la ciudad, así como de enlace de los principales accesos de la misma y conexión de las barriadas y polígonos más periféricos. Estos dos puentes junto con el de San Rafael han de canalizar pues los grandes movimientos de cruce del río.

Además de la realización de estos puentes, se propone la ejecución de otros dos, que pudiendo servir de apoyo a los anteriores, tienen una función diferente por servir a un tráfico menos intenso, de menor intensidad pero con un carácter más acentuado de relación entre los barrios que conectan. Uno de ellos es el que conectando el Parque Cruz Conde y el barrio de Poniente con el Polígono del Guadalquivir y el Sector Sur, proporciona una accesibilidad más directa de los residentes en estos barrios a los equipamientos de la zona universitaria y un itinerario alternativo al Centro de la ciudad que descarga el exceso que sufre hoy el Puente de San Rafael.

Otra de las comunicaciones que resulta imprescindible realizar, dados los usos que se proponen en las respectivas áreas, es la del barrio de Fray Albino con la zona del estadio de El Arcángel, que permita el acceso y la relación entre las zonas deportivas y parques de ambos lados, y que ha de verse apoyado por una amplia pasarela peatonal que materialice la necesaria conexión entre las instalaciones y recintos feriales que se han de ubicar en ambos márgenes.

Por último, se propone otro puente de cruce del río en la prolongación de la calle San Fernando hasta el barrio de Miraflores, que sirva de acceso desde el Casco Antiguo, que lógicamente carece de grandes zonas verdes y espacio libres, con el gran parque del barrio de Miraflores. No obstante esta propuesta queda reflejada en puntos

en el plano, porque la realización de la misma ha de responder a una solución muy estudiada, por las características histórico-artísticas de la zona, y la proximidad del Puente Romano, debiendo quedar integrada dentro de la imagen global que presenta el conjunto, cumpliendo unas condiciones de diseño y ejecución muy cuidadas, acordes con las características de su entorno, criterios por los cuales se considera preferible la inexistencia de la misma, a la realización de un elemento que no cumpla los anteriores requisitos, y se constituya como una grave instrucción visual distorsionadora de los innegables de la zona.

1.1.5. El viario medio.

Según se estableció en la clasificación general, el viario medio lo constituyen aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial de las diferentes áreas, o que por su longitud salen fuera del ámbito de barrio o distrito, pero que no poseen las condiciones suficientes de continuidad o capacidad para ser clasificadas dentro de las vías primarias. Lógicamente el número de estas vías resulta muy superior al de las vías primarias, y la descripción de todas ellas resultaría demasiado extensa, estando reflejados además en el plano correspondiente de jerarquización.

La importancia de estas vías para el buen funcionamiento del sistema viario resulta fundamental, por cuanto establecen en unos casos relaciones de comunicación entre distintos barrios y sirven de apoyo a las vías primarias para una correcta distribución del tráfico hacia las diferentes zonas.

Como ejemplo de este doble carácter del viario medio, y para reflejar a la función del mismo se pueden describir las dos vías siguientes:

-La Ronda de Tejares, que con las propuestas viarias anteriormente descritas, pasaría a cumplir exclusivamente la función de acoger y distribuir el tráfico hacia la zona comercial por la que discurre y al Norte del Casco Antiguo, lo que posibilita su reconversión a calle de doble sentido, disminuyendo así el flujo vehicular y su velocidad, lo que a su vez atenúa el efecto barrera producido y el deterioro de la calidad ambiental, recuperando sus valores urbanos.

-La calle Joaquín Benjumea y su prolongación a la Avenida del Cairo, que cruzando la actual travesía de la carretera N-IV en la Avda. de Libia, y posteriormente la Avda. de Carlos III, establece una relación más directa entre el barrio de Cañero y el Polígono de Levante, mejorando el nivel de intervención, a pesar de que su capacidad es reducida, sobre todo en el tramo correspondiente a la calle Joaquín Benjumea, por lo que las intensidades que podría soportar no serán muy elevadas, lo que por otra parte no resulta ningún inconveniente grave para la función que se le asigna a este tipo de vías, que no es precisamente la de canalizar los grandes flujos de circulación.

1.1.6. La ordenación del tráfico en el Centro.

El esquema actual de la ordenación del tráfico en el Centro de Córdoba se apoya en un anillo de doble dirección que funciona como ronda de circunvalación, el cual sirve a los diferentes distritos mediante elementos de entrada y salida obligada, salvo algunos recorridos que permiten atravesar el casco y que son los siguientes:

- En dirección Este-Oeste. Desde la plaza Corazón de María por las calles Frailes, San Pablo, Alfonso XIII a las Tendillas, que permite el acceso directo desde las zonas orientales del casco al centro comercial. El sentido contrario desde el Centro al Este se apoya en unos itinerarios mucho más complejos y tortuosos y por ello de inferior capacidad.
- En dirección Norte-Sur desde la Avda. Gran Capitán, por Góngora y Cruz Conde a las Tendillas, continuando por Claudio Marcelo y S. Fernando hasta la travesía de la N-IV; o bien por Gran Capitán - S. Felipe - Valladares - Buen Pastor a la Mezquita.
- En dirección Sureste-Centro desde la calle Agustín Moreno - Plaza San Pedro - Plaza de la Corredera - Capitulares; o bien una salida al Norte por la Calle Alfaro.

Al plantear un esquema de ordenación del tráfico en el interior del Casco cabe considerar tres tipos de alternativas:

- 1.- Mantener una ordenación que impida cualquier tipo de travesía del casco obligando por tanto a realizar los recorridos por la ronda, proporcionando circuitos de entrada y salida en las diferentes zonas que dan frente al anillo. La aplicación de este esquema disminuiría el tráfico interno en vías cuya capacidad ambiental es muy reducida, pero conducirían de manera inevitable a una segregación y aislamiento de las distintas zonas del casco, que ya en la actualidad presentan síntomas de degradación por carecer del poder de atracción suficiente para la implantación de usos y actividades que los pueden revitalizar. Asimismo la posición descentrada del foco comercial ubicado en el vértice Noroeste del Casco acentuaría el aislamiento y degradación de las restantes áreas, al dificultar la interrelación entre los mismos.
- 2- La segunda alternativa consistirá en tratar de establecer itinerarios que permitieran la travesía del casco de la forma más directa posible. Esta solución trata de entender el casco como una unidad, mejorando la interrelación entre todas sus zonas. El establecimiento de esta alternativa de una manera estricta implicaría grandes operaciones de remodelación y cambios de alineación para aumentar la capacidad de las vías que demanda el aumento del tráfico, lo que no solo presenta grandes dificultades de realización, sino que tampoco puede considerarse una buena solución urbanística desgarrar una trama urbana de las características del casco de Córdoba para forzar la introducción de una red viaria.
- 3- La tercera alternativa consiste en aprovechar el viario existente para establecer recorridos de mejor accesibilidad al centro, mediante pequeñas operaciones puntuales, apoyándose además en circuitos de entrada y salida a las diferentes áreas; de tal modo que aunque se permita la penetración directa a través del casco la propia capacidad de estas vías actuará como regulador del tráfico interno disuadiendo de su sobreutilización

por la existencia de la ronda, en la cual y para ciertos recorridos la distancia generalizada resultará inferior.

De las tres alternativas descritas es evidente que la segunda resulta inabordable por su incompatibilidad con los objetivos de este Plan. La primera solución es más conservadora en cuanto a la estructura del centro y no requeriría la remodelación y el establecimiento de retranqueos de forma tan imprescindible como la tercera y sí de aquellos que la ordenación actualmente vigente exige en ciertas vías principales.

La última alternativa es la que se propone. Presenta una jerarquización clara del viario, La disuasión de esta alternativa a la travesía del centro se autoregularía por la propia incapacidad de la estructura al facilitar un itinerario de menos distancia generalizada frente a los recorridos de circunvalación.

Las vías primarias que organizan la estructura deben ajustar su remodelación en lo que se refiere a sus alineaciones y ordenación espacial para soportar un tráfico de cierta intensidad, analogo al actual, y que en las hora punta se situará al limite de su capacidad. Al mismo tiempo dichas vías se transformarán en elementos inductores de actividades en su área de influencia.

La organización de esta nueva ordenación permite una utilización discrecional, dotando de prioridad a ciertos usos, como es el transporte colectivo en horas punta de comercio, o incluso el cierre de determinadas calles a ciertas horas. Esta flexibilidad de uso permitirá en cierta forma, mejorar la accesibilidad a los diversos modos, frente a la rigidez de una ordenación única y permanente.

La protección del paisaje del Centro Histórico se encuentra indudablemente muy vinculada al tipo de ordenación que desarrolla en sus espacios públicos, y en particular de sus elementos viarios. La obligatoriedad de renunciar en la pavimentación a materiales propios de calzadas rápidas en sus vías principales así como la exigencia de diseñar carriles de anchura más reducida que permitan en lo posible las necesarias ampliaciones de aceras, son algunas de las medidas que pueden contribuir a mantener la calidad ambiental del centro, disuadiendo al tráfico rápido y a una errónea utilización del viario.

1.1.7. Dotación de aparcamientos.

Los déficits de plazas de aparcamiento suelen ir ligadas ineludiblemente a la escasez de espacio viario apto para el tránsito de vehículos, y además en proporciones superiores, de tal manera que el incremento desproporcionado de la superficie de estacionamiento puede inducir la disminución del nivel de servicio de las vías, llegando incluso a la congestión; provocando al mismo tiempo la aparición de una serie de factores como la degradación ambiental, la intrusión y el agotamiento de los espacios libres, que pueden entrar en conflicto con el desarrollo de la propia actividad a la que en principio se pretendía servir.

Los problemas derivados de la falta de plazas de estacionamiento en la ciudad de Córdoba, se presentan fundamentalmente en las zonas del Centro y en la Ciudad Jardín, aunque con un carácter claramente diferenciado en ambas.

El aparcamiento en el Centro de Córdoba dispone de una red de espacios viarios públicos, que tanto por las dimensiones que suelen presentar sus secciones más habituales como por el marcado carácter singular de las plazas y espacio abiertos, resulta muy poco adecuado a la provisión de plazas de estacionamiento en los bordes de la vía pública.

Estas causas dan lugar a que el aparcamiento se realice de manera bastante frecuente ocupando el espacio destinado a las aceras, cuya función es servir específicamente al tránsito de peatones, lo que se traduce en un importante perjuicio de la calidad ambiental de las calles y plazas.

En la zona Oeste del Casco, correspondiente al sector Centro-Tendillas los problemas de aparcamiento se presentan afectando fundamentalmente a los visitantes, siendo muy superior el número de vehículos estacionados de día que de noche; pero es preciso señalar que la capacidad actual de aparcamiento se encuentra equilibrada con la capacidad del viario existente, por lo que las actuaciones propuestas van encaminadas a la provisión de plazas de aparcamiento en los bordes del Casco, por un lado la remodelación de la Avda. de la Victoria con la nueva ordenación de la distribución de los espacios destinados a los distintos usos, proporciona 450 plazas de aparcamiento, y pudiendo absorber con estas dos operaciones el déficit que se reflejaba en los resultados obtenidos en la encuesta de estacionamiento del Estudio del Sistema de Transportes de Córdoba.

En la zona Centro-Ajerquía se observa en la actualidad un balance más equilibrado entre la oferta y la demanda de plazas de estacionamiento, aunque también resulta superior el número de vehículos estacionados de día que de noche, en correspondencia con el bajo nivel del grado de motorización de los residentes, inferior al valor medio de la ciudad. La revitalización de este área, que se encuentra bastante degradada conlleva necesariamente como medida complementaria el aumento de las plazas de estacionamiento existentes, que no puede ser absorbido por el viario debido a su capacidad y configuración, por lo que se proponen las siguientes actuaciones: en primer lugar, la remodelación del paseo de la Ribera proporciona un total de 200 nuevas plazas de aparcamiento en línea en el borde la vía, por otro lado se califican como equipamiento social edificios en el borde oriental de la Ajerquía, en las proximidades de las calles Alfonso XII, Ronda de Andujar y M^a Auxiliadora respectivamente, que podrán ser destinados a aparcamiento; por último hay que referirse al aparcamiento previsto en el Plan Especial de la Plaza de la Corredera, que proporciona 120 nuevas plazas en la parte occidental de la Ajerquía, destinadas principalmente a residentes y usos del mercado, que permiten eliminar el actual aparcamiento en superficie.

El problema de aparcamiento en Ciudad Jardín afecta tanto a los visitantes como a los residentes, ya que es una zona con unas densidades muy elevadas, en la que la capacidad del viario resulta insuficiente para satisfacer la demanda de plazas de

estacionamiento. Las actuaciones propuestas en orden a contrarrestar los efectos derivados de esta situación, se centran en las remodelaciones previstas en las vías de borde de la zona, para aumentar el número de plazas de estacionamiento existentes. En este sentido, la remodelación de la Avda. República Argentina permite 450 plazas de aparcamiento, la reordenación de la Avda. de Medina Azahara proporciona unas 250 plazas, la Avda. del Aeropuerto en su primer tramo 350 plazas, y el parque terrizo al lado de la plaza de toros, que puede ser utilizado como aparcamiento, otras 250 plazas.

Además de todas estas actuaciones, las remodelaciones propuestas en varias vías prevén espacios destinados a aparcamiento en los bordes de la calzada, como queda reflejado en el plano D de jerarquización y secciones; y se emplazan dos grandes bolsas de aparcamiento en superficie. La primera de estas bolsas se ubica al lado del Palacio de los Deportes, en la prolongación sur de la Gran Vía Parque, diseñada como un parque arbolado terrizo que puede servir perfectamente para el estacionamiento de vehículos de los residentes y usuarios de la zona, y principalmente para los acontecimientos deportivos de cierta entidad que pudieran celebrarse en el Palacio, que pudieran atraer una afluencia masiva del público. Con un carácter similar en cuanto al origen de la oferta de plazas de estacionamiento, aunque con un tratamiento distinto en su claro diseño como aparcamiento, se establece la segunda bolsa situada junto al Estadio del Arcángel, que proporciona un total de 800 plazas destinadas a los usuarios de las zonas deportivas y los recintos feriales.

Por otro lado, la normativa del Plan expresa la obligatoriedad, tanto en suelo urbano como urbanizable, de dotar de plazas de garage a los edificios de nueva planta, fijándose las dotaciones mínimas y las principales características de ordenación y diseño. Esta medida junto a las actuaciones ya descritas permitirán subsanar progresivamente los déficits que adolecen determinadas áreas de la ciudad, y evitarán la reproducción de estos problemas en las áreas nuevas.

1.2. El sistema de las grandes infraestructuras básicas y de servicios.

El Plan presta atención a este sistema desde su significado en la estructura orgánica de la ciudad. Esta visión que únicamente condiciona las hipótesis de partida, debe complementarse con los estudios sectoriales que se crean convenientes, y que serán misión de los diferentes servicios técnicos.

El Plan propone un escala de prioridades y un programa indicativo de la inversión, que el Ayuntamiento, desde su calidad de institución directamente implicada sobre cada decisión u opción en todo tipo de obras a realizar sobre la ciudad, debe ser el elemento que agrupe los diversos esfuerzos sectoriales.

Se propone la agrupación de las inversiones de dos formas diferentes: La primera con criterios sectoriales agrupa los grandes "subsistemas", y para su ejecución, o, al menos, para su estudio, deberá recurrirse a los Proyectos Integrales, que estudien las actuaciones en su conjunto; la segunda atiende a criterios espaciales y los agrupa en Proyectos Públicos de Urbanización, Planes Especiales de Areas Singulares, Proyectos de Reurbanización y Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano, según las obras se

refieran a la ordenación de espacios determinados cuya mayor o menor complejidad implicará su desarrollo mediante Plan Especial o Proyecto Público de Urbanización, o bien, de un espacio amplio, polivalente y no cualificado, como es el caso de los espacios abiertos de una barriada, en el cual de nuevo la complejidad implicará adoptar la figura del "planeamiento especial de mejora" o simplemente la del proyecto.

Dentro del primer grupo hay que referirse en primer lugar al Plan de Saneamiento Integral, tanto por su importancia para la recuperación del río y sus márgenes como porque es de esperar que el inicio de las obras comprendidas en el mismo se efectúen en breve plazo. La inversión total alcanza un cifra próxima a los 2.500 millones de pesetas, y comprende la ejecución de todos los elementos necesarios para recoger los vertidos de aguas residuales de la ciudad de Córdoba y sus polígonos industriales (excepto el de las Quemadas), y conducirlos a la Estación Depuradora de aguas residuales. Como la ciudad de Córdoba se extiende a ambos lados del río Guadalquivir, ha resultado necesario proyectar un colector a cada margen del río, el del mismo y el bombeo de las aguas recogidas en la margen derecha, realizando la conducción de las aguas desde ese punto de unión a través de emisario general hasta la citada Estación Depuradora, precisando un bombeo, ubicado antes del cruce con el arroyo Cantarranas.

Otra de las grandes operaciones recogidas en este grupo, es la correspondiente al embovedamiento del arroyo Pedroches, desde su cauce con el ferrocarril Madrid-Cádiz, hasta la desembocadura en el río Guadalquivir; motivada por la erosión progresiva que, sobre el encauzamiento actual provocaban las crecidas del Guadalquivir, y que llegarían a afectar las instalaciones de alcantarillado municipal existentes en sus proximidades y a la acequia de la Comunidad de Regantes del Guadalquivir, y la degradación de las áreas de su entorno. El proyecto de embovedamiento fue aprobado, y la obra ya ha sido adjudicada y queda recogida dentro de la propuesta del Plan.

Asimismo se recogen como elementos fundamentales de la ciudad, aunque tienen un carácter más puntual, todas las obras de ampliación de los depósitos y central de tratamiento de aguas para el abastecimiento de agua potable, y que afecta a los depósitos de Antas, Huerta de los Arcos y Villa Azul, duplicando la capacidad de tratamiento de la Central de Villa Azul, así como la construcción del nuevo depósito de El Patriarca.

El canal del Guadalquivir constituye un elemento de singular relevancia en la estructura de la ciudad, que queda convenientemente considerada en la ordenación y tratamiento de sus bordes, con una faja de protección de 25 metros a lo largo de todo su recorrido, discurriendo en su mayor parte a través de grandes parques urbanos. A partir del mismo hacia el Norte se desarrolla la zona de la ciudad extensiva, que asentada en el área de la Sierra, presenta unas características diferenciadas del resto de la ciudad en lo que a infraestructuras se refiere. El abastecimiento de aguas de la misma precisa de bombeos a depósitos de regulación y almacenaje, por encontrarse a cotas superiores a la correspondiente a la Central de Tratamiento de Villa Azul; realizándose desde estos la distribución al área que cubren. Ya se han mencionado

anteriormente las ampliaciones previstas en los depósitos actuales, y la ejecución del nuevo depósito del Patriarca. En esta zona es preciso completar la red de alcantarillado existente, de forma que se eliminen los vertidos que en algunos casos se realizan sobre cauces superficiales. La evacuación de las aguas de las dos cuencas principales se apoya por un lado en el colector del arroyo de las Piedras, en la parte Este de la ciudad, que tiene una sección de 220x400; y en el colector del arroyo del Moro en la zona Oeste, con una sección variable que en su tramo inferior tiene unas dimensiones de 250x400.

Las zonas de expansión al Este de la ciudad se apoyan directamente sobre la infraestructura existente y en lo que se refiere a la red de alcantarillado sobre el colector de la Avda. de Carlos III, que es el anteriormente mencionado del arroyo de las Piedras, que en la actualidad vierte directamente al arroyo Pedroches, por lo que resulta necesario efectuar un desvío de las aguas negras conduciéndolas a través de la Calle Virgen del Mar, para conectar con el colector de la margen derecha del río, que permita su transporte y tratamiento en la Estación Depuradora.

El abastecimiento de aguas se apoya en el anillo principal de diámetro 600 existente asimismo en la Avda. de Carlos III con las necesarias ampliaciones de la red y el cierre de anillos, Dicha avenida se constituye pues como el principal eje de servicios de la zona Este.

Para el abastecimiento de aguas de las nuevas zonas de expansión al noroeste y al oeste se propone un nuevo alimentador de 1.000 que discurre por la nueva vía sobre el ferrocarril de Almorchón, el borde norte de la barriada de las Moreras hasta la Glorieta a que acceden la carretera de Trassierra y la prolongación de la Gran Vía Parque, conectando a través de esta última con los anillos primarios de la ciudad.

La evacuación de las aguas de la zona Noroeste se apoya fundamentalmente en el colector del arroyo El Moro y el nuevo interceptor propuesto que discurre paralelamente a las líneas del ferrocarril a Sevilla.

La evacuación de las aguas del área de expansión del Polígono de Poniente se realizará a través de un colector que discurre paralelamente a la Gran vía Parque hasta la Avda. del Aeropuerto, para, a través de la misma, desaguar en el existente en la actualidad.

En cuanto a las redes de energía eléctrica y telefonía, en el plano de Infraestructuras Generales del núcleo principal se reflejan los grandes ejes de canalizaciones y servicios, así como el emplazamiento de los centros de servicio. Resulta necesario además la subterrneización de ciertas líneas áreas de energía eléctrica existentes en la actualidad: la línea de cinco KV que atraviesa la parte norte del barrio de Valdeolleros hacia Chinales; la línea de 5 KV que discurre paralela a la vía norte del ferrocarril desde el Viaducto a la Residencia Sanitaria y desde ésta hasta la crta. de Trassierra; la línea de 15 KV que va desde la plaza de toros al Puente de la crta. de Almodóvar; y la línea de 5 KV que desde la Avda. del Aeropuerto atraviesa el Parque Cruz Conde y cruzando el Río llega al Polígono Guadalquivir. El nuevo trazado de estas líneas discurrirá básicamente por el viario propuesto.

La mejora de las redes de infraestructuras básicas del Centro Histórico debería abordarse mediante un programa de actuaciones coordinado con los servicios municipales de Vías y Obras, que permitan el acondicionamiento y renovación de las redes, adecuando su capacidad y características a las necesidades actuales. En este sentido, por tratarse de obras puntuales sobre las propias redes existentes, el Plan no incluye unas propuestas determinadas de actuaciones, que corresponderán en cada caso a los diferentes proyectos de ejecución.

1.3. Los sistemas de transporte.

El transporte colectivo:

En los desplazamientos internos de la ciudad, la importancia de la centralidad en la generación de los viajes totales realizados por los residentes es ostensible. Según el estudio del sistema de transporte de Córdoba realizado por Antonio Sarabia, en la matriz de distribución de los intercambios zonales, entre las 20 zonas en que se dividía la ciudad a estos efectos, correspondientes a los viajes en medios mecanizados, permitía apreciar un conjunto de 23 relaciones que constituyen los grandes movimientos, absorbiendo algo más del 50% del total de los viajes mecanizados. De estas 23 relaciones, 10 corresponden a aquéllos que ligan la zona Centro-Tendillas con otros (entre los que son más importantes las relaciones con Fuensanta-Cañero-Santuario, El Brillante y el Campo de la Verdad-Sector Sur y principalmente la relación Centro-Levante), y después 3 relaciones que ligan la Axerquía con las mismas zonas anteriores, salvo la de Axerquía-El Brillante.

El modo de viaje predominante en estos grandes movimientos es el coche, seguido muy de cerca por el autobús regular, mientras que el autobús discrecional se mantiene en niveles muy moderados, Sin embargo, en un sentido relativo al reparto modal total, el autobús regular es el que mejor conecta estos movimientos.

Si se contabiliza la participación que tienen en estos movimientos los motivos trabajo y escuela, se observa que es fundamentalmente para el segundo de ellos, para el que estos grandes movimientos son verdaderamente significativos, dado que absorben un 70% del total de los viajes a la escuela, siendo el modo predominante de viaje el autobús regular; desde el punto de vista del viaje al trabajo ha de destacarse la excesiva utilización del coche y escasa del autobús regular.

En el estudio del conjunto global de viajes, los barrios del centro de la ciudad antigua, en los alrededores de las Tendillas, son los que alcanzan mayores tasas de producción de viajes que (según datos del trabajo mencionado anteriormente) alcanzan hasta 2'7 viajes por persona en algunas de sus áreas, seguidos a continuación por la Ciudad Jardín y los barrios orientales (Fuensanta, Cañero...) y quedando relegados los barrios al Norte y al Sur del Centro a tasas de producción relativamente bajas (1'88 viajes por persona en el Campo de la Verdad).

La explicación de este fenómeno de movilidad diferencial es atribuible en gran medida, a la alta proporción que alcanzan los viajes realizados a pie, cuya pauta de

distribución corresponde de manera inequívoca con la correspondiente a los viajes totales. La distancia generalmente corta de los viajes a pie unido a la amplia gama de motivos que los originan, conducen a que sean precisamente las áreas centrales (incluida Ciudad Jardín), con su característica diversificación de actividades, las que ostenten las mayores tasas de generación de toda el área urbana, si bien esto no quiere decir que sean las mayores productoras de volúmenes brutos de viajes, ya que su determinación depende también de la densidad demográfica correspondiente.

Con relación a la movilidad correspondiente a los viajes mecanizados, las mayores tasas de generación se producen en la parte más occidental del Casco Antiguo, y en los barrios de Ciudad Jardín y El Brillante, en correspondencia con las rentas más elevadas que se dan en ellos, siguiéndoles los barrios orientales (Levante, Fuensanta, Cañero...) debido fundamentalmente a su situación periférica. En el resto de los barrios de la ciudad, la tasa de generación desciende notablemente.

Esta jerarquización se puede explicar basándose en dos hechos:

-La correlación existente entre la tasa de generación de los viajes mecanizados y el grado de motorización de las diferentes zonas, que se denota fundamentalmente en los barrios del 1er. nivel.

-La posición relativa de centralidad de cada barrio, que ayudaría a explicar la tasa de generación de los barrios del 2º. nivel, caracterizados por una baja accesibilidad al centro de la ciudad. Los habitantes de estos barrios se ven forzados a utilizar medios mecanizados si desean disfrutar la mayor parte de los equipamientos y servicios de las áreas centrales.

Ambos factores, motorización y situación periférica explican la proclividad al uso de los medios mecanizados.

Pero aún se puede llegar a una mayor diferenciación de las zonas, teniendo en cuenta la proporción en que se usa el vehículo privado y el autobús regular en cada una de ellas. En los barrios de Centro occidental, Ciudad Jardín y el Brillante, el coche se utiliza 2'4 veces más que el bus regular. En el barrio de Levante sólo llega a utilizarse 1'3 veces más el coche que el bus; y en el Campo de la Verdad y Axerquía Occidental, este índice está próximo a la unidad (según los datos del trabajo citado).

En resumen, se puede concluir diciendo que las condiciones de movilidad mecanizada en los habitantes de los diferentes barrios de Córdoba son bastante heterogéneas, pero se pueden agrupar en dos grandes conjuntos:

-Los habitantes del Centro occidental, Ciudad Jardín y el Brillante viajan notablemente más que los del resto de la ciudad, y lo hacen primordialmente en vehículo privado.

-Los residentes del resto de los barrios o viajan menos, o lo hacen de manera prioritaria en los medios del transporte colectivo.

Del estudio de las grandes flujos de viajes mecanizados de la ciudad ya comentados se obtienen unas conclusiones que vienen a confirmar las afirmaciones

anteriores, como el hecho de que el 30% del total de los viajes realizados en autobús regular, son los que relacionan el Centro Occidental con los barrios del Este y el Sur de la ciudad, en una estructura general altamente centralizada.

Del análisis de todas las consideraciones efectuadas anteriormente, y con relación a su incidencia sobre el transporte colectivo urbano se pueden deducir las dos siguientes conclusiones:

-Por una parte, la competencia que el autobús regular presenta frente al vehículo privado, se encuentra gravemente mediatizada por la elevada utilización que hacen de éste los residentes de una parte de la ciudad que ocupa un lugar central, que se mueven por todo el territorio urbano sin mayores restricciones. Este uso entra en conflicto necesariamente con un nivel de servicio adecuado de las líneas de transporte colectivo.

-Por otro lado, el uso del transporte colectivo, en lo relativo a los grandes movimientos masivos, queda restringido a la conexión del centro con las periferias orientales y meridionales, que de otra manera perderían una considerable accesibilidad a las instalaciones de consumo y producción del área central.

La potenciación del nivel de servicio que en la actualidad posee el transporte colectivo, pasa necesariamente por una ordenación del tráfico, que permita unos itinerarios coherentes con la propia morfología de la ciudad, y acordes con la demanda potencial a la que deben servir: apoyándose fundamentalmente en las vías primarias y el viario medio para ofrecer un servicio atractivo y competitivo respecto al transporte individual, manteniendo en la medida de lo posible, unas vías como de doble dirección, que permitan el retorno del viajero a su punto de partida; estableciendo una red básica de itinerarios que garanticen las comunicaciones del centro y las barriadas periféricas, que presentan una alternativa viable a la abultada proporción de desplazamientos que recurren al vehículo privado en este tipo de viajes, así como las comunicaciones de los diferentes barrios con las zonas de empleo, y los grandes centros de equipamientos comerciales, deportivos, de ocio, de carácter administrativo, etc.; y el empleo de vehículos de dimensiones más reducidas para las relaciones que utilicen el viario del Casco antiguo de Córdoba.

Fuera ya de los ámbitos de planeamiento, pero como medida complementaria para el buen funcionamiento del servicio, y en analogía como se viene realizando en otras ciudades, sería interesante el establecimiento de políticas tarifarias y de explotación que facilitaran el intercambio de líneas, como medida previa a una más ambiciosa o coordinación del transporte público en la totalidad del área.

-El transporte colectivo interurbano.

Se encuadran en él aquellas líneas que dotan de servicio a las pedanías de Córdoba. La característica determinante de este tipo de transporte frente al urbano es sobre todo, la diferente distribución de los motivos de viaje, su menor índice de utilización y sobre todo, la práctica imposibilidad de plantearlo como alternativa al vehículo privado.

Todo ello confiere unos criterios diferentes a la hora de estructurar este tipo de servicio.

El sistema de autobuses interurbanos, en relación con el municipio de Córdoba, consta de 7 itinerarios servidos por 5 empresas, (entre las que se encuentra Renfe) cubren los destinos comarcales más significativos. Debe destacarse que localidades como El Higuerón no tiene servicio directo, correspondiendo las mayores intensidades al servicio de Alcolea y Cerro Muriano, y en menor medida a Villarrubia.

El establecimiento de la terminal de autobuses dentro de las operaciones a realizar concomitantes con el Plan de Renfe, y su ubicación junto a la terminal de transporte de viajeros del ferrocarril en una posición central de la ciudad, proporciona unas buenas condiciones de accesibilidad de los usuarios a la misma, y facilita su utilización frente a la actual dispersión de los puntos en que se establecen las paradas de las diferentes empresas.

-Dentro del servicio de conexión interurbana del municipio de Córdoba hay que hacer referencia también al sistema ferroviario.

El sistema ferroviario consiste fundamentalmente en las infraestructuras viarias y terminales de Renfe, destinados a proveer el servicio al transporte de viajeros y mercancías en sus dos modalidades de largo recorrido y cercanías. Existe por otra parte una línea de casi nula utilización en la actualidad, que permitía el acceso directo a Badajoz y no tiene otro carácter que el de servicio marginal a actividades militares muy restringidas, y las relacionadas con la actividad minera del Norte de la provincia.

Los reducidos volúmenes de viajes correspondientes a destinos en estaciones de cercanías, expresa claramente una tasa de utilización muy baja de este modo de transporte, que se compensa por la que proveen los servicios de autobuses, al menos en lo que se refiere a frecuencias.

-El transporte de mercancías.

En un análisis del sistema urbano andaluz, y de éste en el marco más amplio del sistema de ciudades español, Córdoba aparece como un núcleo importante de aquél. Tres aspectos sitúan a la ciudad de Córdoba dentro de un entorno inmediato, regional y provincial.

-Córdoba está situada en el gran eje transversal de Andalucía, que empezando en Ubeda, Linares y siguiendo el curso del Guadalquivir, se bifurca precisamente a partir de Córdoba hacia Huelva por un lado y Cádiz y Jerez por otro. Por su importancia geográfica, y de infraestructura constituye el eje central de Andalucía.

-Considerando su población, actividad industrial y comercial y equipamientos de todo tipo, Córdoba ocupa la tercera posición en una ordenación jerárquica del sistema de ciudades de Andalucía, después de Sevilla y Málaga.

-El núcleo de la capital tiene una clara centralidad provincial, tanto en materia comercial como en servicios; tan sólo dos núcleos provinciales pueden

destacarse como centros de atracción (al norte y al sur) y por razones casi exclusivamente geográficas, excesiva distancia de la capital.

Dentro de este contexto la importancia del transporte de mercancías aparece con un carácter bastante acentuado, y fundamentalmente como tráfico pesado de paso, que con las propuestas viarias realizadas en este Plan, limitaría su incidencia sobre el viario urbano, únicamente al exigido por la propia ciudad, que por la propia exigencia urbana, ha de ser mucho más disperso.

La canalización de este tráfico pesado de tránsito se realiza tomando como itinerarios básicos las vías de jerarquías superiores correspondientes a las rondas y circunvalaciones de borde de la ciudad, principalmente por la variante Sur de la N-IV que es la que soporta un mayor volumen de este tipo de tráfico, en cuyo borde se establece la Ciudad del Camionero, dotado de las instalaciones necesarias para los centros de acogida de vehículos y conductores, ya que el estacionamiento se realiza en la actualidad en algunas zonas de los bordes de la actual travesía de la N-IV.

Por lo que se refiere al transporte de mercancías por ferrocarril, la estación de clasificación de Córdoba, ha sido trasladada a las nuevas instalaciones del Higuero, dentro de las actuaciones previstas que permitirán la realización de la solución propuesta por el Plan para la ordenación de los terrenos de Renfe.

CAPITULO II. LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES.

El suelo destinado a equipamientos aparece grafiado en los planos B agrupado en seis categorías: Parque Urbano y Jardín, Deportivo, Educativo, Social y Asistencial, Comercial y Cementerios. La regulación de los usos que cada una de estas categorías admite se encuentra en el Título II de las Normas Urbanísticas.

2.1. Reserva de Suelo destinado a nuevos equipamientos.

La propuesta de suelo destinada a nuevos equipamientos tiene por objeto dotar al municipio del suelo suficiente para absorber los fuertes déficits que actualmente presenta, así como garantizar un correcto nivel de servicios para la población futura.

El uso de los suelos ocupados ya en la actualidad por equipamientos públicos o privados es sancionado por el Plan para impedir su eventual reconversión a un uso residencial en el caso de los privados.

Sin embargo, el macizamiento de la gran mayoría de la ciudad consolidada, es decir, la penuria de suelo libre capaz de absorber estos déficits, obliga por un lado, a reservar solares que no tienen ni la dimensión ni la localización ideales pero que reúnen las condiciones mínimas para prestar el servicio a que se destinan, y por otro a confiar a las reservas de suelo para equipamientos del suelo urbanizable programado colindante con los barrios consolidados, y de las Unidades de Actuación, en los intersticios de la ciudad edificada, la satisfacción de las necesidades que por falta de suelo no pueden ser cubiertas en el interior del suelo urbano.

Equipamiento educativo.

La necesidad de nuevo suelo destinado a equipamiento educativo se ha evaluado desde una doble perspectiva: por una parte se ha analizado la oferta escolar, la capacidad de los edificios docentes para desarrollar su cometido; por otra se ha realizado un estudio de las necesidades de la población actual y las previsiones de la futura.

La propuesta de nuevo suelo para este equipamiento consiste en la espacialización del déficit obtenido en el estudio anterior y teniendo en cuenta los criterios de ordenación siguientes:

1. Prever al menos suelo suficiente para una escolarización del 25% de la población entre los 0 y 3 años; del 65% entre los 4 y 5 años, el 100% entre 6 y 14 años y el 80% entre los 15 y 18 años, tratando sin embargo de obtener una escolarización de la población entre los 4 y 18 años del 100%.

2. Los centros de educación de los niveles primarios (guarderías, preescolar y E.G.B.) deben ser accesibles a pié, en un radio de unos 500 metros, lo que significa que

cada barrio tenga debidamente cubiertas las necesidades de este nivel dentro de sí mismo. Este criterio es ya de imposible satisfacción en algunos barrios centrales, por falta de suelo libre disponible como Ciudad Jardín, Levante Sur, barrios que necesariamente tendrás que cubrir sus déficits en los colindantes. El transporte escolar (que alarga la jornada del niño, supone un gasto extra e implica un cierto desarraigo del propio barrio) debe limitarse a los núcleos periféricos excesivamente pequeños para justificar centros educativos propios.

3. Como norma general, los suelos que se reservan para equipamiento educativo tienen como mínimo la superficie suficiente para la creación de un centro de 8 unidades (ciclo completo de E.G.B.) con área libre de juegos, lo que supone unos 4.000 metros cuadrados. No obstante, en suelos urbanos muy consolidados no se ha podido cumplir esta regla y se han aprovechado los espacios que reúnan un mínimo de condiciones. Algunos de estos centros verán disminuido su dotación de espacio libre y de juego que se ha tratado de compensar, en lo posible, mediante la localización adecuada de las zonas deportivas generales o locales.

Si el déficit escolar de la zona así lo exige, y ello resulta posible se reserva suelo para centros mayores, de 16 unidades (entre 6.000 y 8.000 metros cuadrados) o 24 (de 8.000 a 10.000).

4. El radio de acción de los centros educativos medios, institutos y centros de formación profesional, en los que se impartirán los dos nuevos cursos obligatorios (14-15 y 15-16 años), no debe superar la distancia que puede cubrirse en unos 20-30 minutos, a pié, o 10-15 en transporte público. Esto supone un radio de unos 2 kilómetros. El tamaño de las reservas se sitúa alrededor de los 10.000 metros cuadrados (960 plazas - 24 unidades), salvo en los suelos urbanos en que los vacantes utilizados no lo permiten.

Para la Universidad se ha previsto un crecimiento no programado típico de Ciudad Universitaria en el área donde radica ya un núcleo de esa naturaleza. El nuevo suelo disponible en esa zona es de 38'3 Has. Este suelo deberá ordenarse mediante un PAU que organice adecuadamente el espacio una vez que el Rectorado de la Universidad disponga de los correspondientes programas.

Sin embargo no se considera aconsejable limitar los programas de nuevas instalaciones universitarias a la ocupación de este suelo, recomendándose la utilización de edificios recuperables del Centro Histórico para este uso cuando no conlleve contradicción con las correspondientes Normas de aplicación que este Plan preve.

La recuperación de edificios históricos debe tener prioridad sobre la ocupación de nuevo suelo para estos usos, teniendo la previsión de nuevo suelo no programado la misión de facilitar la instalación de implantaciones no compatibles con aquéllas Normas.

Respecto a las guarderías, la ausencia de organismos públicos inversores en este terreno, y la incertidumbre sobre la evolución de las inversiones de particulares, aconseja no reservar suelo exclusivamente destinado a este equipamiento para evitar el alto riesgo de que permanezca indefinidamente vacío. Esta circunstancia sumada al

pequeño radio de acción de este equipamiento aconseja que su localización se haga de manera flexible bien en suelos destinados a equipamiento educativo o bien en suelo destinado a equipamiento social.

Se ha considerado necesario reservar suelo para la educación de adultos, incluido en el equipamiento social, que engloba también los Centros Cívicos, Clubs de ancianos, etc.

Excepto en algunos casos el preescolar se incluye junto al E.G.B., como habitualmente viene haciendo el Ministerio de Educación.

En conjunto, el suelo destinado a nuevos equipamientos educativos se desglosa de la siguiente forma:

308.000 m² en Unidades de Acutación, y Actuaciones Aisladas, 154.000 m² a ceder en los suelos urbanizables programados. En total 46'2 Has. de nuevo suelo destinado a equipamiento educativo.

Parques urbanos y jardines.

El Plan cumple la norma de la Ley del Suelo que obliga a calificar como zona verde de Sistema General una superficie suficiente para llegar a la proporción de 5 m² por habitante respecto a la población prevista en sus propias determinaciones. Así el Plan califica como tales 110 Has. (1) de nuevos Parques y jardines de Sistema General que, sumados a las 94'3 existentes arrojan un total de 204'3 Has., suficientes para el cumplimiento de dicha estipulación.

Gran parte de estas zonas verdes se aglutinan en grandes parques de entrada a la ciudad configurando un sistema de espacios libres y sirviendo a la vez de separación entre el suelo urbano o urbanizable y el no urbanizable. Por otra parte se han dirigido los mayores esfuerzos a crear en el casco urbano consolidado una red de parques, jardines y plazas de sistema local que permitan una cierta descongestión a las áreas macizadas y que a la vez sirvan junto con el nuevo viario y las ordenanzas, para remodelar el paisaje urbano allí donde se encuentra más deteriorado, cumpliendo así un papel de lugar de recreo y foco de vida social y de regulación ambiental del entorno.

El sistema general de espacios libres que se propone se compone con el existente para formar una estructura cuyos elementos se distribuyen con un sentido estratégico de recomposición y reequilibrio urbanos, sentido en el que sus cometidos se componen y complementan con el de los grandes ejes viarios y espacios direccionales ajardinados y arbolados que los interconectan.

Como paradigma de esta componente estratégica no puede dejar de hacerse referencia a la actuación en las márgenes del Río.

(1) Incluyendo el Parque Forestal de Los Villares.

La inducción de los deseados procesos de rehabilitación en el Centro Histórico pasa por la ejecución de una operación modélica de esa naturaleza. Al mismo tiempo la recuperación del Río para la ciudad y la decisión de aceptar abiertamente el hecho de que la ciudad se extienda también por la margen izquierda, abren las posibilidades de complementar el proceso de revitalización del tejido con un sentido estratégico. Así la estructuración del borde Sur del Centro Histórico actuará como dinamizador de aquélla y ambas se convierten en un poderoso instrumento equilibrador del modelo de centralidad, reforzado ahora por la operación en los terrenos de Renfe.

De este modo se configura una actuación compleja que dinamiza el Centro reactivándolo moderadamente por difusión, lo equipa en su borde Sur, establece nuevas y atrayentes actividades y elementos urbanos: Ferial, paseo urbano arbolado al borde del Río, mediante la recuperación como tal de la actual travesía de la N-IV al Sur del Centro Histórico: el mismo Guadalquivir incorporado de modo más amable con la imagen y los usos urbanos y convertido en pieza esencial de usos recreativos y deportivos. Todo ello, acompañado de un aumento generalizado de la conectividad entre ambas márgenes y con la disponibilidad de nuevas áreas de equipamiento, compone con la actuación de los terrenos de Renfe, la operación urbana de mayor repercusión en orden a la consecución más amplia de los objetivos generales del Plan.

El conjunto de espacios libres entorno al Guadalquivir: Ferial, Arcangel, Paseo de la Ribera, Paseos Bajos del Río, Recomposición de la margen izquierda del Río y Parque Cruz Conde con sus instalaciones complementarias, se relaciona con el parque norte localizado como charnela entre Ronda Norte y El Brillante mediante distintos tipos de espacios públicos. Así aparecen la Gran Vía Parque y su prolongación; el paseo de la Victoria, Plaza de Renfe y huella del ferrocarril de Almorchón y el eje, Avda. de Barcelona y Campo Madre de Dios sobre el que se introducen importantes operaciones de reforma y mejora de la edificación complementada por la localización de equipamientos y modificación de las secciones de las vías.

En la zona de El Brillante los espacios libres se localizan en torno a las vaguadas y arroyos tratando desavaguardar los cauces naturales de la edificación. Dentro de esta lógica se encuentran las áreas verdes entorno al arroyo de Pedroches que encuentra su continuidad con la red general de espacios libres a través de la Avda. de Libia.

La superficie total de zona verde prevista es de 165'2 Has., de las que el sistema general ocupa 81 Has., como sistemas locales se reservan 84'2 Has. de las que 75 corresponden a Unidades de Actuación, y Actuaciones Aisladas y 19'2 Has. a Suelo Urbanizable Programado

En su conjunto, el Sistema General de Espacios libres y jardines, se distribuye de la siguiente forma:

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

SUELO URBANO:	Parque Cruz Conde-Zoológico	142.080 + 107.080
	Jardín Botánico	40.080
	Jardines de Agricultura	37.680
	Jardines de la Victoria	51.360
	Jardines de Vallellano	31.386
	Jardines de la Merced	20.120
	Jardines de Zumbacón	29.680
	Ermita de los Mártires	13.720
	Asomadilla	61.080

534.266 m²

SUELO URBANIZABLE:

PROGRAMADO:

SS-1 (1C)	93.347
Patriarca (1C)	88.000
E-1 (2C)	57.600
F-1 (2C)	40.874
MA-1 (2C)	82.299

362.120 m²

SUELO URBANIZABLE

NO PROGRAMADO:

B-1. Asomadilla 225.320 m².

SUELO NO URBANIZABLE:

Levante	255.740
Margaritas	146.640
Sector Sur	35.700
F-1	47.041
F-2	108.500
Patriarca	346.600
Trassierra	200.000

1.140.221 m².

SUPERFICIE TOTAL EN SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:
2.261.927 m².

Equipamiento deportivo.

La propuesta de suelo destinada a nuevas instalaciones deportivas pretende proveer suelo suficiente para la creación de una red diversificada de zonas deportivas que permita la asistencia en cada barrio de este equipamiento.

Los terrenos destinados a este uso son de muy diversos tamaños susceptibles de acoger tanto un gimnasio cubierto o una piscina como un complejo polideportivo.

En general se ha tendido a localizar este uso Deportivo cerca del educativo, para optimizar la utilización de las futuras instalaciones.

Se ha utilizado este uso para reforzar el carácter estructurante de los grandes espacios libres, así se localizan zonas deportivas junto al estadio del Arcangel completando la operación de mejora y rehabilitación del río, y en la charnela entre El Brillante y Ronda Norte.

Equipamiento social.

En esta categoría se incluyen usos muy heterogéneos que se han agrupado tanto por economía de la representación gráfica como para evitar la excesiva rigidez que supondría la determinación normativa de la localización de cada uno de ellos. A continuación se señala la propuesta realizada para la creación de los nuevos equipamientos que integran este epígrafe.

Se reservan terrenos en suelo urbano para la creación de nuevos centros de salud, en cantidad mínima de una por barrio. Cada centro asistirá a unos 25.000 habitantes. Se ha previsto la aparición de un nuevo centro de salud en Carlos III que debe asistir a Levante Norte. Igualmente deben crearse centros en Fuensanta, Sector Sur, Poniente, Huerta de la Reina y Valdeolleros.

En cuanto al equipamiento hospitalario, es claro que la actual insuficiencia no es un problema municipal sino provincial. La asistencia sanitaria de la provincia se encuentra, en la actualidad de manera casi exclusiva en Córdoba. La nueva política sanitaria va encaminada a descentralizar el servicio con la creación de los nuevos centros comarcales de salud.

Es posible, sin embargo, la aparición de nuevos centros hospitalarios de carácter especializado para los que el Plan prevé reservas de suelo en la zona universitaria.

Pendiente de negociación con el Ministerio de Defensa está la posibilidad de utilizar los actuales acuartelamientos e instalaciones militares localizados en suelo urbano como equipamiento social, recuperando para la ciudad estas importantes implantaciones –algunas de ellas incluidas los niveles de protección de este Plan por su interés arquitectónico e histórico– de acuerdo con las nuevas directrices que el Plan Meta permita establecer.

Respecto al equipamiento asistencial para ancianos, aunque se consideran preferibles las soluciones del tipo asistencia domiciliaria y creación de minibarríos o habilitación de viviendas para este uso, se reserva también suelo para la eventual construcción de nuevos centros de día. Sin embargo la dinámica social existente y el mal estado de algunas de las residencias de ancianos nos lleva a prever la posible rehabilitación de algún edificio del Centro Histórico para este servicio.

En el suelo urbano el tamaño de los solares disponibles, hace imposible una política general de creación de centros únicos multifuncionales. Los usos que suelen albergar estos centros: Bibliotecas, clubs de ancianos, centros de reunión, servicios de sanidad municipal, educación y ocio etc. se ubicarán de manera individualizada en edificios integrados en la trama urbana.

No se ha considerado necesario reservar suelo para nuevas instalaciones de la Administración pública en los barrios ya que el único equipamiento de este tipo que exige una descentralización son las oficinas de correos y telégrafos que ocupan habitualmente bajos comerciales y por tanto no necesitan una reserva de suelo. Sin embargo, se ha previsto una nueva oficina de correos en el Sector sur en edificio aislado.

Los mercados municipales de nueva creación podrán establecerse tanto en terrenos reservados a equipamiento social, como en los denominados comerciales. Se ha considerado necesaria la existencia de este equipamiento en cada zona –con un ámbito de unas 25.000 personas– y los terrenos que se prevén para este uso cuentan con alrededor de 1.500 m² para garantizar un acceso cómodo a la población del barrio.

2.2. El Sistema de obtención de los suelos destinados a nuevos equipamientos.

El suelo calificado como Sistema General se obtendrá:

–En el suelo urbanizable programado mediante la cesión gratuita por aplicación del instrumento del Aprovechamiento medio.

–En el suelo urbanizable no programado será de cesión obligatoria y gratuita por los PAUS que los desarrollan o mediante expropiación.

–En el suelo no urbanizable mediante expropiación.

En el suelo urbano los terrenos destinados a nuevos equipamientos que no formen parte de unidades de actuación o planes Especiales ni sean de cesión obligatoria por Planes Parciales ya aprobados, se obtendrán mediante expropiación cuyo coste podrá ser repercutido en los vecinos del área afectada a través de Contribuciones Especiales, siempre y cuando las condiciones socioeconómicas de la zona así lo permitan.

En las Unidades de Actuación con exceso de cargas respecto a las previstas en el artículo 83.3 de la Ley del suelo, el Ayuntamiento indemnizará el exceso de dichas cargas. Prioritariamente el Ayuntamiento repercutirá esta indemnización en costes de urbanización. A tal efecto en la fichas de planeamiento se establece como sistema de actuación "Compensación-Cooperación".

CAPITULO III.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION PROPUESTA.

3.1. Esquema de las Ordenanzas.

Las diversas áreas en que se ha dividido la ciudad para el análisis tanto de los procesos morfológicos y tipológicos que las han conformado como de los actualmente en curso, se someten a ordenaciones configuradas en los siguientes tipos de ordenanza.

1. Normas de Protección de edificios.

Se aplican estas normas a los edificios según los niveles de protección siguientes:

A Monumental I

B Monumental II

C Global máxima

D Global

E Protección ambiental

F Protección parcial

Estos niveles de protección se definen en relación con intervenciones de obras tipificadas en las propias Normas.

En el Centro Histórico, estas Normas de protección parten de una consideración unitaria del Casco Histórico de Córdoba, entendiéndolo como globalidad integrada por partes y elementos diferenciados que el transcurso del tiempo los ha consolidado como un mismo pero heterogéneo conjunto. El mantenimiento de esta unidad se traduce en una ordenación diferenciadora para los distintos elementos que la integran.

Por otra parte y, a diferencia de la catalogación, las Normas de Protección se instrumentan con técnicas –asignación de niveles de protección y grados de intervención– que, en todo caso, mantienen el necesario grado de generalidad a la normativa protectora.

No se trata, por tanto, de una catalogación, sino de una serie de Ordenanzas zonales sobre áreas discontinuas. La valoración que se realiza de los elementos a proteger no es histórico-artística, es decir, no tiene por objeto preservar como patrimonio público elementos constructivos históricos que se salvarían de la moderna y futura intervención constructiva. Por el contrario, se trata de aprovecharlos e integrarlos en ésta, enriqueciendo y diversificando sus formas y evitando así el carácter homogeneizador de la práctica constructiva, destructora del hábitat del Centro durante

los últimos veinticinco años. No pertenece, por tanto esta valoración, al criterio con que ha de elaborarse el Catálogo, aunque pueda coincidir parcialmente con él.

De lo que aquí se trata es de cualificar la producción de viviendas en el Casco, reutilizando la riqueza formal y cultural legada por la historia como factor de diversificación de la oferta residencial tanto pública como privada.

2. Zona Centro Histórico.

Se aplica esta ordenanza a los edificios del Centro Histórico no incluidos en ninguno de los niveles de protección. Se trata de una ordenanza definida por alineaciones a vial e índice de ocupación que incentiva la rehabilitación del tejido tradicional y permite la renovación más intensa de las parcelas ya sometidas a cambios tipológicos recientes.

3. Zonas de ordenación en manzana cerrada (MC).

Se aplica esta ordenanza en áreas del suelo urbano generalmente consolidadas bajo la calificación de zona Comercial, Intensiva Alta o Baja del Plan de 1958, de acuerdo en cada caso con los objetivos que se exponen en esta Memoria descriptiva.

En las áreas de nueva extensión esta ordenación se plantea fundamentalmente en áreas lindantes con ejes viarios principales al objeto de su configuración más urbana que para estos se pretende.

4. Zonas de ordenación abierta (OA).

Se aplica esta ordenación en áreas de suelo urbano a efectos de completar o colmatar intersticios en áreas consolidadas bajo ese tipo de ordenación.

En las áreas de nueva expansión se plantea esta ordenación, siempre con alineación a vial, en las zonas internas entre las ordenaciones de manzanas cerrada que lindan y configuran las vías principales.

5. Zonas de ordenación Plurifamiliar Aislada (PAS).

Se aplica esta ordenanza en suelo urbano para consolidar áreas existentes con este tipo de ordenación.

En las zonas de nueva extensión se aplica esta ordenanza para colmatar bordes de áreas de bloque abierto en transición con otras ordenaciones o con el suelo no urbanizable.

6. Zonas de ordenación en Colonia Tradicional Popular.

Se aplica esta ordenanza en suelo urbano allí donde se pretende consolidar una ordenación ya existente de este tipo frente a los procesos de renovación detectados o que las nuevas intervenciones infraestructurales previstas en el Plan puedan inducir.

7. Zonas de vivienda unifamiliar aislada (UAS).

Se aplica esta ordenanza en áreas de suelo urbano a efectos de completar o colmatar intersticios en el área de El Brillante, consolidada bajo ese tipo de ordenación.

En áreas de nueva extensión se aplica esta ordenanza al crecimiento previsto en los bordes de El Brillante.

8. Zonas de vivienda unifamiliar adosada (UAD).

Se aplica esta ordenanza en áreas del suelo urbano de El Brillante cuando se trata de condensar edificación dentro de unidades de actuación con el fin de obtener suelo para equipamiento.

Se aplica asimismo esta ordenanza en áreas de transición entre zonas densas de ciudad en transición a zonas de UAS.

A continuación se describen sucintamente los diferentes tratamientos y criterios de ordenación seguidos por el Plan para cada una de las áreas geográficas en que, a efectos metodológicos, se ha dividido la ciudad.

3.2. La ordenación del suelo urbano del núcleo principal.

3.2.1. Sectores de conservación de la estructura urbana y edificatoria de la ciudad antigua. Centro Histórica.

a) Descripción:

Comprende la totalidad del Centro Histórico de la ciudad intramuros, donde es preciso mantener un criterio general de conservación, y sobre todo revitalización, mediante la re inserción en él de la población que puede acoger su capacidad residencial, hoy en desuso en razón de las causas que se establecieron en el Diagnóstico:

b) Ordenación:

Genéricamente, las intervenciones sobre estos sectores tendrán como objetivo revitalizar la ciudad histórica, permitiendo la renovación puntual de la edificación que mantenga inalterada la estructura urbana actual (respetando alineaciones vigentes o de hecho) y que se propicie una arquitectura sustancialmente integrada con su entorno, en el orden externo, escala y volumetría.

Estos objetivos de revitalización se confían, por una parte, a la actuación individualizada, parcela a parcela, pero también a operaciones de rehabilitación y dotación de equipo e infraestructura urbana, estratégicamente localizadas con valor de conjunto estructurante de la totalidad del área histórica.

De acuerdo con este tipo de intervención y los objetivos de revitalización perseguidos, las condiciones volumétricas de la edificación renovada habrán de ser, en cierto modo, suministradas por la propia edificación existente.

En consecuencia no puede hablarse de una edificabilidad tipo o media sino que ésta será la resultante de la aplicación de los demás parámetros y condiciones de edificación que se fijan pormenorizadamente.

En cualquier caso la edificación será medianera, en su alineación de calle existente o de hecho, con alta ocupación de suelo y alturas variables, no tanto en función de las anchuras del viario como de la propia tipología según los distintos asentamientos, oscilando entre las una o dos plantas de los barrios de arrabal, hasta las cinco o seis de los sectores más céntricos y aquellos que fueron afectados por las remodelaciones viarias del siglo XIX.

Las operaciones de reequipamiento o reestructuración sobre sectores localizados referidos en el apartado anterior vienen determinadas por el Plan en su ámbito y características obteniendo prioritariamente por expropiación.

La ordenación del Centro disminuye sensiblemente la edificabilidad global otorgada por el Plan del 58, recuperando el orden de alturas propio del consolidado histórico.

Se proponen pequeños cambios de alineación para mejora puntual de permeabilidades locales y adcentamiento y dilataciones de adarves, sin pretender la transformación hacia mayor capacidad del modelo viario. Algunas de estas intervenciones aparecen ligadas a la localización estratégica de nuevo equipamiento comercial o social.

La asignación de usos de equipamiento a vacíos interiores de manzana o a edificios de valor del Centro Histórico se propone muy matizadamente, para usos no destructivos del valor histórico o cultural del edificio. En relación con esto, algunos grandes vacíos interiores de manzana se entienden, en su privacidad, como elementos significativos de aspectos esenciales de la imagen y la identidad urbanas y su publicación se propone con cautela, como parte de un edificio o complejo cultural o recreativo que filtrando la intensidad del uso público permite mantener los rasgos constitutivos de aquella identidad.

3.2.2. Sectores de ensanche en proceso de densificación y transformación tipológica.

a) Descripción:

Se contemplan aquí las áreas residenciales en continuidad con el Centro Histórico al borde de las murallas N y O.

Constituyen sucesivas ampliaciones de la ciudad ocupando huertas extramuros y cuya iniciativa, basada en los ensanches del siglo XIX, comienza en 1904 con el Proyecto de Ensanche de los Tejares.

El tejido inicial se formó con edificios de pisos en manzana cerrada de 3 a 5 plantas, casas unifamiliares, adosadas o aisladas.

El Plan del 58 califica estas áreas como "Intensiva Alta" (1,35A-21m) o "comercial" (1.5A-24m) que induce un proceso acelerado de densificación, colmatación y cambio tipológico.

Comprende esta definición las siguientes áreas:

LOS TEJARES

Se trata del sector comprendido entre Ronda de los Tejares, Plaza de Colón, Avd. de América y Avd. de Cervantes, cuyo tejido inicial se formó sobre una retícula deformada que se apoya en la prolongación de Avd. Gran Capitán, a base de casas de pisos en manzana cerrada y palacetes con jardín, algunos de ellos de notable valor formal y del que aún quedan algunos ejemplos.

El Plan del 58 asigna a este sector la calificación "Comercial" que da lugar a su densificación por aumento de edificabilidad. Funcionalmente este sector forma parte del Centro terciario junto con el área 2 del Centro Histórico.

CERCADILLA

Este sector se inscribe entre las Avenidas de Medina Azahara, los Mozarabes, América y terrenos del Ferrocarril. Se trata de un área heterogénea en su conformación y uso; en ella se enclavan los cuarteles, antiguas industrias y residencia de distinta tipología. La zona cercana a los jardines de la agricultura responde a una traza mejor conformada que obedece al proyecto de la primitiva parcelación de la Huerta Cercadilla de 1922, El borde con Medina Azahara tiene un tratamiento de singular prestancia en las piezas de los cuarteles y el edificio de los pisos de Cañete.

El Plan del 58 lo califica de "Intensiva Alta". A partir de un momento reciente, se está procediendo al relleno de los vacíos resultantes de desmantelamiento de industrias y sustituciones, pero que va acompañado de densificación y colmatación.

CIUDAD JARDIN

Comprende un amplia área entre Avd. de Medina Azahara, Paseo de la Victoria, Avd. del Aeropuerto y Avd. Parque. El espacio que ocupa se corresponde con uno de los polígonos delimitados en el anteproyecto de Ensanche propuesto en 1920. Este sector se ha generado con sucesivos proyectos de alineación y se construye en principio, por patronatos que se acogen a la Ley de Casas Baratas, de lo que es ejemplo el conjunto de viviendas entre c/. Siete de Mayo e Infanta Doña María.

Está calificado por el Plan del 58 de "Intensiva Alta". El sector está muy densificado y con ausencia casi total de equipamiento.

Funcionalmente forma parte del Centro terciario junto con el área 11 del Centro Histórico anteriormente descrita.

b) Ordenación:

El proceso de renovación que ha tenido lugar en estos sectores no ha alterado sustancialmente la estructura urbana existente, si exceptuamos el Sector de Cercadilla, en cuyos vacíos preexistentes se han producido nuevos trazados en base a estudios de detalle o proyectos de edificación, con distorsión de la estructura primitiva. En cualquier caso se ha sobredensificado todo el sector, cambiando las condiciones iniciales de intensidad de uso y descomponiendo el perfil original del paisaje urbano.

Las intervenciones sobre esta zona reconocen y consolidan dicha estructura urbana teniendo en cuenta la incidencia de la nueva edificación en altura que se ha venido produciendo, limitando y disminuyendo el número de plantas aún manteniendo alturas en orden a una adecuada recomposición del paisaje urbano, y a la resolución de los conflictos surgidos por encuentros de diferentes alturas a consecuencia de la ordenanza del Plan anterior.

En el Sector Cercadilla la nueva ocupación de los terrenos de Renfe y las transformaciones de viario que conlleva recalificarán su límite N.

El tipo de edificación será entre medianerías, configurando manzanas cerradas, en alineaciones de calle existentes cuya edificabilidad viene dada por la aplicación de los parámetros de altura, profundidad edificable y ocupación, de la correspondiente ordenanza que para estos sectores es MANZANA CERRADA (MC).

3.2.3. Sectores de vivienda obrera y tradicional popular.

a) Descripción:

Son áreas residenciales marginadas en mayor o menor grado, constituyendo enclaves de vivienda popular englobadas por el crecimiento urbano pero que, inicialmente, ocuparon posiciones periféricas en la ciudad, con el único soporte infraestructural de un principio de trazado viario, y que se formaron unas veces como promociones unitarias de viviendas ligadas a las primeras implantaciones industriales, y las más de las veces por autopromoción incluso por agregación de chabolas, en procesos más recientes. En todos los casos constituyen conjuntos de pequeña dimensión, dispersos

en el territorio e inconexos respecto a la trama urbana. Las edificaciones son generalmente unifamiliares de una o dos plantas siguiendo las pautas de implantación de núcleos rurales de vivienda tradicional popular.

Sobre ellas se dan situaciones distintas, que van desde ciertos procesos inducidos desde la ordenanza del Plan anterior, pasando por una mayor o menor estabilidad y autosostenimiento con cierta dinámica de sustituciones, hasta la degradación más o menos acelerada, según las funciones, procesos y presiones que se generan desde las áreas urbanas colindantes.

Asimismo y, en función de las actuaciones que, a su vez reclaman dichas áreas limítrofes, los tipos de intervención son también distintos.

El Plan anterior calificaba estos sectores generalmente de "Intensiva Baja" (0.8A-10m).

Las áreas comprendidas en esta categoría son:

ELECTROMECANICAS (SECTOR N. DE LA CARRETERA DE PALMA).

Constituye un conjunto de vivienda obrera de gran interés formal que está viendo transformarse su forma original por ocupación de los espacios interiores, eliminación de sendas peatonales y alteraciones en el diseño de fachada con revestimientos varios.

ELECTROMECANICAS (SECTOR S. DE LA CARRETERA DE PALMA).

Se incluye en este apartado este conjunto, por sus características de promoción a iniciativa de una empresa industrial que construye para residencia de sus técnicos. Con tipología de "ciudad jardín" o adosadas, está sufriendo en lento proceso de vaciamiento en base a expectativas de renovación urbana.

PRIMITIVA BARRIADA DE ELECTROMECANICAS.

Con un grado de sustitución mayor y procesos de ocupación de vías peatonales y vacíos interiores, ocasionando distorsiones respecto al primitivo tejido.

El Plan del 58 da a este Sector la calificación de "Intensiva Baja".

LA PAZ.

Constituye un fragmento de "ciudad jardín" con amplias calles; vivienda unifamiliar de una planta con jardín delantero y corral.

Calificado por el Plan del 58 de "Intensiva Baja", está sometido a un proceso discreto de sustitución parcela a parcela.

ZUMBACON.

Lo constituyen varias hileras de casas unifamiliares adosadas de una planta, de autoconstrucción y con condiciones muy precarias de construcción. Se está produciendo algún caso de sustitución según las ordenanzas vigentes con grave quebranto morfológico.

El Plan del 58 califica este Sector de "Intensiva Baja", en una parte y el resto "Representativo" y "Zona Verde", sin que esta propuesta de renovación haya podido desplazar la situación consolidada existente.

OLIVOS BORRACHOS.

Conjunto de viviendas en hilera de una o dos plantas con un trazado singular entre el ferrocarril y Camino Viejo de Almodovar. Actualmente queda muy segregado por la nueva penetración de la carretera de Palma. El fuerte efecto de barrera de esta vía genera tensiones de vaciamiento y degradación consiguiente.

b) Ordenación:

El Plan reconoce estas ordenaciones en su entidad vecinal y tipomorfológica que ha permanecido en gran medida en su estado original, a pesar de que el Plan anterior ha inducido un proceso de mayor aprovechamiento del suelo. Las escasas sustituciones que se han producido introducen un nivel de distorsión no aconsejable ni por el cambio tipológico que se opera, de unifamiliar a plurifamiliar, ni por el cambio en la forma de promoción.

Se actúa mediante ordenanza CTP ó UAD que permiten conservar el tejido en su morfología originaria, con cambios tipológicos limitados al mantenimiento de la vivienda unifamiliar adosada, de una o dos plantas. Eventualmente, aprovechando procesos de modificación de viario y equipamiento en áreas colindantes, produce su "recalificación" mediante la localización de equipamiento en los bordes.

Específicamente y en atención a sus especiales características el Plan se propone conservar la barriada Electromecánicas (Sector Norte) y catalogarla como pieza completa.

3.2.4. Sectores de vivienda tradicional popular sobre parcelaciones sometidas a procesos acelerados de sustitución, densificación y cambio tipológico.

a) Descripción:

Dispersos en la periferia, con distinta proximidad al centro histórico y ya englobadas en el crecimiento urbano (a excepción del Naranjo). Son parcelaciones anteriores al Plan General del 58. Conforman un tejido similar en cuanto a trazado, parcelario y tipología de vivienda, que en su origen era unifamiliar, ocupando los bordes de vía y dejando vacíos (patio, jardín o corral) en el interior.

El Plan del 58 les asigna la calificación de "Intensiva Baja" en unos casos y de "Tolerancia Industrial" en otros. Incentivado por el aumento de edificabilidad estos sectores están sufriendo un proceso de sustitución que va unido a un cambio tipomorfológico profundo y al relleno de la totalidad del suelo disponible por edificación residencial, negando la posibilidad de reservas para equipamientos. La densificación a que este proceso da lugar viene agravada por una interpretación viciada de la ordenanza, (no ausente en otros sectores de la ciudad) que estando pensada, como parece, para edificación en tres o cuatro alturas, permite que se construya en muchos casos con cuatro y cinco, a costa de la disminución de altura de la planta baja respecto a la rasante. Como consecuencia el paisaje urbano queda incontrolado por efecto de la distorsión en los cuerpos volados y líneas de impostas.

Son las siguientes:

HUERTA DE LA REINA.

Sobre una trama homogénea reticular muy definida, constituye un trozo de ciudad aislado con apoyo en la carretera de El Brillante. Con calles de pequeña sección, esta trama fue soporte originariamente de vivienda unifamiliar de autopromoción. El Plan anterior califica esta zona de "Tolerancia Industrial" con coeficiente de altura 1A y tope máximo de 12 m.

Actualmente este sector está sometido a un proyecto de alineaciones que ensancha las secciones, y que lleva aparejado el agotamiento de la altura edificable permitida por el Plan. Aquí la interpretación viciada de la ordenanza que se ha descrito, tiene su efecto con el paso de cuatro plantas previsto a cinco, El proceso de sustitución y densificación es acelerado, presentándose ya zonas totalmente colmatadas con ausencia de equipamiento.

HUERTA DE FRIAS-HUERTA CHIQUITA.

Son dos parcelaciones adyacentes con traza y tipología de manzana similar, anteriores al Plan del 58, para viviendas unifamiliares de semejantes características a las del sector precedente (aún existe un pequeño sector con ordenación de "ciudad

jardín"). Esta zona es recogida por aquél con la calificación de "Intensiva Baja" con coeficiente de altura 0'8A y tope máximo de 10 m.

Igual comentario merece este sector en lo que se refiere a cambio tipomorfológico, densificación e imprevisión de equipamiento.

PRIMITIVA COLONIA DE VALDEOLLEROS.

De traza confusa, no llega a constituir un tejido reticular completo como las anteriores. Con fondos de manzana de menor dimensión, es un asentamiento de vivienda unifamiliar adosada. El Plan del 58 recoge este sector con la calificación "Intensiva Baja" (0.8A-10 m) en base a la cual se sustituyen las instalaciones industriales existentes en el borde Sur y se rellenan los vacantes en los bordes de calle Virgen de las Angustias y Avda. de los Almogavares.

En los últimos años ha comenzado el proceso de sustitución en el interior que siendo aún discreto, amenaza con los fenómenos de densificación y rotura tipomorfológica a que venimos haciendo referencia.

EL NARANJO.

Constituye un asentamiento aislado del consolidado urbano, de vivienda unifamiliar de autopromoción. El trazado irregular de sus calles viene condicionando por la topografía del terreno en pendiente de vaguada. El Plan del 58 recoge esta barriada con la calificación "Intensiva Alta" (8A-10 m) que induce un proceso de sustitución más acusado en la parte norte de la barriada, permaneciendo la parte sur prácticamente en su estado originario.

La transformación tipológica viene agravada en este caso por los cambios topográficos, lo que origina una distorsión del paisaje urbano con grandes contrastes en altura y aparición de medianeras. El proceso de densificación es similar al de los sectores ya descritos aunque en este caso se han construido algunas piezas de equipamiento.

SAN JOSE.

Lo constituyen dos hileras de viviendas de una planta con calle central y en paralelo a la carretera de Trasierra, que permanecen en su estado primitivo de formalización. Esta barriada está afectada por la nueva alineación de aquella vía, por lo que se propone su reestructuración total con ordenación en manzana al objeto de conformar la rotonda a modo de puerta de la ciudad y la Avenida.

MARGARITAS.

Hemos incluido en este sector un conjunto de islotes edificados en los bordes de la carretera de Trasierra próximos al centro urbano, de vivienda unifamiliar.

En unos casos se trata de hileras de casas unifamiliares con carácter de colonia obrera y en otros de vivienda de autopromoción. Han quedado englobadas en el crecimiento urbano dando lugar a fuertes contrastes y desarticulación en el tejido urbano, viéndose afectadas por la nueva alineación de carretera de Trassierra y remodelación de los terrenos de Renfe.

b) Ordenación:

El Plan reconoce estas ordenaciones en la entidad tipomorfológica que han adquirido después del avanzado estado de sustitución siguiendo las pautas del Plan del 58. No obstante y en atención al grado de densificación que están adquiriendo se hace imprescindible frenar el exceso de volumen que se viene concediendo (interpretación viciada de ordenanzas) e incluso restringir la edificabilidad del anterior Plan y concentrando volumen, obtener suelo para equipamiento.

Se asigna a estas áreas la ordenanza TRADICIONAL POPULAR (CPT) completando en MANZANA CERRADA (MC2) aquellas manzanas en proceso de sustitución muy avanzado.

3.2.5. Sectores de extensión urbana en manzana cerrada, ocupando intersticios y espacios resultantes de desmantelamiento de industria y almacenes.

a) Descripción:

Bajo esta denominación se engloba un amplio número de "trozos de ciudad" de muy diversa localización y uso pero que tienen en común su origen como zonas extramuros de servicio o bien trozos de suelo agrícola próximos al consolidado.

Aquí no es posible hablar de un ley genérica de trazado, dado el carácter intersticial de estos sectores. En unos casos hay algún intento de continuidad con el tejido colindante, aunque en general se reconoce en su situación actual un trazado viario asistemático y autónomo. Estos sectores no han contado con un trazado viario previo, conformándose al ritmo de las nuevas construcciones; en muchos casos el proyecto de edificación llevaba expresamente la propuesta de trazado viario. Esta forma de "hacer ciudad" ha dado lugar a unas tramas intrincadas y confusas no sólo por su falta de continuidad y coherencia sino por la indefinición entre espacio público y espacio privado.

Estos sectores, a veces de pequeña extensión, ocupan espacio estratégicos en el tejido de la primera periferia, por lo que en gran medida deberían haber jugado un papel de rotula entre los distintos "paquetes de ciudad". La ausencia de ordenación, transferida al momento de concesión de licencias, ha provocado una consolidación anárquica que hipoteca las posibilidades de cohesión del tejido a nivel ciudad.

A la mayoría de estos sectores le asigna el Plan del 58 la calificación "Intensiva Baja" aunque en algún caso tienen calificación "Intensiva Alta", "Tolerancia Industrial" y "Bloque Abierto". Actualmente se encuentran en muy distinto grado de

consolidación, con tendencia a la densificación con imprevisión de reserva de terrenos para equipamiento.

Se comprenden en esta categoría las siguientes áreas:

HUERTA PAVON.

Al borde de la Ronda del Marrubial. Es un asentamiento de vivienda unifamiliar alternando con industria y almacenes. Este sector tiene carácter de arrabal con una trama muy irregular tanto en el viario como en el parcelario. El Plan del 58 lo recoge con la calificación de "Intensiva Baja" (0'8A-10 m). Actualmente se encuentra en proceso acelerado de sustitución y ocupación de vacíos, aunque quedan residuos de las viviendas e industrias originarias en el borde de Ronda del Marrubial. Este borde y el de la carretera de Almadén están afectados por nueva alineación. La forma de sustitución de manzana cerrada y bloques exentos está provocando la densificación del sector no habiéndose previsto suelo para equipamiento.

HUERTA SAN CAYETANO-OBISPO PEREZ MUÑOZ.

Este sector originariamente tiene un carácter similar al precedente en lo que se refiere a usos, dominando las instalaciones industriales y almacenes; si bien la situación adyacente con el Convento de San Cayetano y terrenos del Ferrocarril así como la afección de su borde Sur por el Plan Parcial de Obispo Pérez Muñoz, hacen de este sector un trozo de ciudad extremadamente complejo. Lo constituye un parcelario de gran dimensión con un viario perimetral a modo de "ronda" sobre antiguos caminos y sólo una calle de escaso recorrido en el interior.

El Plan anterior asigna la calificación de "Tolerancia Industrial" (1A-12 M). En la actualidad se está acelerando el proceso de ocupación de los grandes vacíos y la sustitución de los asentamiento industriales ya desmantelados de forma puntual o mediante estudios de detalle, con ausencia de un trazado viario previo que ordene el conjunto.

BORDE SUR DE LA HUERTA LA REINA.

Con zonas de vivienda residencial plurifamiliar y de instalaciones industriales, constituye un sector que deja interrumpida e incompleta la trama reticular de Huerta la Reina en su borde sur lindante a los terrenos del ferrocarril.

El Plan del 58 le asigna la calificación de "Tolerancia Industrial" (1A-12 m) que ha ocasionado un proceso de sustitución en las grandes manzanas y densificación consiguiente a partir de un viario de carácter privado de muy escasa dimensión. Aún existen en este sector vacíos de industrias desmanteladas.

ARCANGEL.

Lo constituye un conjunto de edificaciones sobre suelo intersticial e industrial y algunos elementos de vivienda unifamiliar adosada. Se apoya en antiguos caminos de huertas y completándose la trama viaria en el proceso de concesión de licencias, dando como resultado un tejido confuso e incompleto. La ordenanza anterior es "Intensiva Baja" (0'8A-10 m) con cuatro plantas y en algún caso cinco. El sector está sometido a un intensivo relleno y sustitución con fuerte densificación e invadiendo una extensa zona al sur, calificada de "Verde Deportivo" por el Plan del 58.

GOLONDRINA-SALESIANOS.

Sector contiguo a la Ronda de Andújar. Constituye un trozo de ciudad inacabado que comprende en su zona central los antiguos terrenos de huerta y patios del colegio y una zona de topografía accidentada de antiguas edificaciones marginales (chabolismo). Sus bordes estaban conformados por edificación residencial con tipología de casco histórico en su contorno de Ronda y San Lorenzo; y por instalaciones industriales y almacenes de servicio agrícola en el borde del Campo de San Antón. El trazado viario está igualmente inacabado e impreciso en el interior, viéndose dificultada su continuidad por el accidente topográfico del "Cerro".

El Plan anterior califica este sector de "Histórico Artístico" aunque las zonas Sur-Este, donde es más intenso el proceso de sustitución, se han edificado en tipologías de manzana cerrada y bloque abierto con tendencia a la densificación del sector.

DOCTOR FLEMING.

Comprende dos manzanas cerradas entre esta calle y la Muralla, que siguen la traza del frustrado "Proyecto de Parcelación de la Huerta del Rey" de 1922. Es un pequeño sector totalmente colmatado con edificación unifamiliar adosada y en manzana cerrada de 4 y 5 alturas.

BORDE SUR DE CIUDAD JARDIN.

Lo constituye en su origen una hilera de instalaciones industriales de servicio al borde de la carretera de Puesta en Riego. Este sector al igual que el procedente deja incompleta la trama adyacente.

El Plan del 58 le asigna la calificación de "Intensiva Alta" (1'35A-21 m) estando en proceso de sustitución ya casi terminado, con fuerte densificación.

VALDEOLLEROS.

Lo forma un sector de extensión ex-novo si exceptuamos un residuo originario de viviendas adosadas que a un existe.

El viario, de escasa sección, sigue una disposición radiocéntrica. La ordenanza vigente es en "Intensiva Baja" (0,8A-10 m) aunque se ha densificado en el sector con edificaciones de cinco plantas sobrepasando la altura que corresponde a su calificación.

VIÑUELA.

Incluimos en este sector los bordes de Avda. de Barcelona y la zona triangular entre Avda. Jesús Rescatado y Carretera de Madrid. El tejido en retícula y grandes manzanas –(el agotamiento de los índices de edificabilidad permitidos obliga a la apertura de adarve)– de la primera zona se interrumpe en Avda. de la Viñuela para seguir una pauta similar a la de Huerta de Frías.

El Plan del 58 asigna a este sector la calificación de "Intensiva Baja". Sin embargo el P.P de Levante la modifica en Avda. de Barcelona que se construye en "Intensiva Alta". El sector está altamente densificado y colmatado a excepción del borde sur donde aún existe alguna industria.

b) Ordenación:

El borde sur de Ciudad Jardín está ya en su último estadio de colmatación. El resto y al tratarse de áreas desorganizadas en cuanto a su estructura interna y mal conectadas con el resto del tejido urbano, han requerido un tratamiento específico, pieza por pieza del conjunto. Por ello se actúa mediante reestructuración, apertura de viario y espacio público, reequipamiento y nuevas alineaciones que reconfiguren el espacio urbano, cuya ordenación asignada es MANZANA CERRADA (MC1, MC2 'o MC3).

3.2.6. Sectores de promoción unitaria de vivienda unifamiliar adosada en colonia.

a) Descripción:

Se trata de dos promociones públicas –Barriadas de Cañero y Fray Albino– situadas en la corona de extensión de la ciudad, construidas con anterioridad a la vigencia del Plan General de Ordenación de 1958, en el periodo de la autarquía y que, en ausencia de planeamiento vigente, se emplazaron en grandes fincas, filantrópicamente ofrecidas al efecto, apoyadas en ejes territoriales.

Desde el punto de vista del modelo de la ciudad y su relación con el territorio es oportuno señalar que con una de tales actuaciones –Barriada de Fray Albino– se decide el salto del crecimiento urbano más allá de la margen Sur del Guadalquivir.

Son:

FRAY ALBINO.

Es de las dos barriadas la primera que se empieza a construir, a principio de los años cincuenta, apoyada en el puente Romano como único acceso desde la ciudad y la carretera de Granada. El tejido no llega a sistematizarse en retícula, reconociéndose como adición de partes en el interior y edificios-fachada en los bordes.

Las viviendas son unifamiliares, generalmente en una altura, aunque existen algunas edificaciones plurifamiliares en galería.

CAÑERO.

Con tejido reticular bien conformado y apoyado en la carretera de Madrid, su traza sigue el límite norte, jerarquizando su viario e introduciendo una pieza central con características de centro cívico. Se han producido algunas sustituciones que introducen distorsiones tipológicas en el conjunto.

B) Ordenación:

El Plan reconoce la vigencia de éstas en la indudable calidad arquitectónica y ambiental lograda, sobre todo en Cañero. Por ello, el Plan extrae de las actuaciones, uso y alineaciones (interiores y exteriores), elevándolas a la categoría de Normativa que contempla y reproduce, en caso de una eventual obsolescencia, la edificación actual, impidiendo el incipiente (y de escasa dinámica) proceso de sustitución que induce el Plan anterior.

De acuerdo con ello el Plan asigna a estas áreas la ordenanza CTP1 sometiendo a protección los elementos más importantes del conjunto edificado.

3.2.7. Sectores de unidades vecinales de promoción pública.

a) Descripción:

Se trata de dos áreas, Moreras y Palmeras, actualmente en curso de planeamiento parcial y promoción pública de vivienda en actuación integrada para sustituir los alojamientos provisionales por viviendas estables.

MORERAS.

Se trata de una Unidad Vecinal de Absorción del chabolismo (U.V.A.) de viviendas prefabricadas provisionales. El tejido se forma a base de una red elemental de vías de tráfico a la que se superpone otra peatonal, con viviendas adosadas en hileras.

Están construidas con posterioridad al Plan del 58 que calificaba los terrenos de "Bloque Abierto" (4m³/m-10m). En la actualidad se está procediendo a su sustitución por edificaciones ocupando manzanas completas con patio.

PALMERAS.

De similares características originarias y proceso de transformación que la precedente, ocupa unos terrenos más extremos respecto al centro urbano que el Plan del 58 calificaba de "Intensiva Baja".

b) Ordenación:

Se trata de estructurar desde el Plan los elementos morfológicos básicos para la obtención de la trama adecuada con las áreas colindantes y con los ejes viarios principales que les sirven de colectores. Se asigna la ordenanza MANZANA CERRADA (MC2).

3.2.8. Sectores de ordenación abierta.

a) Descripción:

Entran dentro de esta calificación los polígonos residenciales de bloques de vivienda plurifamiliar exenta construidos sobre los sectores de extensión surgidos al amparo de la ordenanza de "Bloque Abierto" del Plan General de 1958.

La ordenación vigente para estos sectores es "Bloque Abierto N" ($4m^3/m^3-10m$), este último con altura de 2'20 suelo-techo no respetado en la práctica. Si bien en unos se han previsto las reservas de equipamiento que la Ley del Suelo establece, en otros se han incumplido, provocando déficits difíciles de cubrir dado su estado de colmatación.

Dicha ordenanza alude al tipo de vivienda en bloques exentos, realizados por promociones autónomas como edificios aislados o polígonos de vivienda ejecutados sobre parcelas de la ciudad, -generalmente coincidentes con los límites de propiedad catastral del parcelario de Rústica preexistente-, a cuyo interior no alcanzaba en principio la actividad ordenadora del Plan, que se dejaba para un momento posterior: el Plan Parcial.

Sea cual fuere el grado de coherencia interna de esta figura de planeamiento, y en parte debido al propio, modelo de implantación elegido, la configuración de las tramas a nivel de barrio o sector quedan en manos de las promociones concretas, que ofrecían toda la gama posible de ordenaciones volumétricas con bloques exentos, sin que hubiera de hecho una pauta o criterio general que garantizase la homogeneidad e integración de las tramas, y que posibilitara una continuidad productiva en el proceso de crecimiento y extensión de la ciudad.

No obstante pueden detectarse cuatro subórdenes diferenciados:

IMPLANTACIONES SOBRE TRAMA DE TIPO ENSANCHE.

Incluimos aquí el barrio de Sta. Rosa y el Sector próximo al Camping. Con trazado viario previo conformando retícula en el primer caso y con trazado más

elemental, dejando hipermanzanas, en el segundo. La edificación en bloque exento de 4 plantas se alinea con el viario.

A estas áreas el Plan les asigna la ordenanza PAS Plurifamiliar Aislada.

DE RELLENO DE VACIOS RESIDUALES URBANOS.

Se incluyen aquí como sectores significativos de este tipo de implantación las zonas de Doctor Fleming-Conde de Vallellano y Chimeneón.

La característica diferencial de estos sectores reside en los conflictos de organización del espacio a causa de que la forma de implantación autónoma entra en conflicto con el carácter residual de los intersticios urbanos que ocupan, no resolviéndose los problemas formales de borde que se van acumulando y reproduciendo cada vez sobre espacios residuales sucesivos más pequeños y fragmentarios.

En estas áreas el Plan asigna ordenanza MC1 al primero de los sectores mencionados y OA al segundo.

DE PROMOCION UNITARIA.

En que la coincidencia entre la promoción de suelo y vivienda y la unidad de la actuación han permitido la génesis de un cierto orden interno y homogeneidad tipológica seriada.

A este grupo pertenecen Santuario, Vimpica, Urbalegre, Abejorreras, Huerta de la Marquesa, Huerta Figueroa, Miralbaida y Azahara.

A todos ellos se les asigna ordenanza OA.

DE PROMOCION ATOMIZADA.

En los que el desorden morfológico es más patente por efecto de la diversidad de promociones sobre proyectos de edificación en parcelas de muy diversa dimensión y contornos. El viario secundario se resuelve muchas veces en el proceso de construcción dando lugar a una trama insuficiente y desordenada. Se les asigna ordenanza MC y OA según los casos.

b) Ordenación:

Todos los sectores anteriores, ya sean antiguo suelo urbano o procedan del planeamiento parcial aprobado definitivamente, se encuentran prácticamente consolidados en su totalidad, lo que da poco margen a la actuación sobre ellos. No obstante es preciso atender, en la medida de lo posible, al doble objetivo de recomponer la desintegración de las tramas urbanas y corregir los déficits de equipamientos e infraestructuras que padecen de una manera casi generalizada las barriadas conformadas por este proceso. Para ello se contemplan:

-Aperturas viarias definidas por el Plan que aseguran la conexión entre barriadas, incluidas dentro del sistema local, cuya consecución y gestión habrá de realizarse mediante mecanismos reparcelatorios, en cuyo caso el Plan fija las correspondientes unidades de actuación.

-El Plan propone los emplazamientos para la adecuada dotación de equipamientos por barriadas. Asimismo recoge los espacios para equipamientos del sistema local procedente de la ordenación volumétrica de los diferentes planes parciales.

Las Ordenanzas de edificación propuestas reconocen el modelo de ordenación de volumen mediante vivienda plurifamiliar exenta, manteniendo la intensidad volumétrica e igualando el nivel de densidad para el caso de una eventual obsolescencia o reconstrucción parcial de cada polígono.

3.2.9. Sectores de baja densidad de vivienda unifamiliar aislada.

Se refiere esta definición a una extensa área del núcleo principal, ocupada por vivienda unifamiliar aislada de primera residencia.

En tanto que alternativa residencial a la congestión de los sectores más urbanos, el sector de El Brillante se desarrolla apoyado en el eje del Paseo que lleva su nombre y en la carretera de Calasancio. La ocupación, inicialmente, se apoya tanto en los bordes del eje principal como en dos desarrollos reticulares de pequeña dimensión que surgen a cada uno de sus lados a la altura del Hogar y Clínica San Rafael. Sobre esta estructura inicial y sobre terrenos de difícil topografía se desarrollan posteriormente Planes Parciales y Estudios de Detalle al amparo del Plan General de 1958 que califica como suelo urbano o de reserva urbana una extensión que tiene su límite Sur en los límites del núcleo urbano principal y su límite Norte tan indefinido que aún hoy, después de 25 años de vigencia, se discute por los distintos organismos competentes, sobre la delimitación que le corresponde.

La edificación es de viviendas unifamiliares aisladas sobre parcela de dimensiones entre 450 y 3.000 m².

El proceso de urbanización y edificación, que en definitiva se ciñe al ritmo de ventas de parcelas al usuario (con la variedad de estilos arquitectónicos demandados), ha llegado a producir un modelo disperso, desintegrado y escasamente urbano, al no existir, desde la propia ordenanza o desde el trazado original, medidas de diseño urbano que actúen sobre el conjunto confiriéndole unidad y coherencia.

La carencia de una adecuada ordenación global y el crecimiento por agregación parcela a parcela en bordes de manzana, con aperturas ocasionales para buscar nuevos intersticios, configura un modo de ocupación cuya irracionalidad queda velada por la capacidad formal del territorio que la soporta, pero que se detecta en el carácter residual que van adquiriendo los interiores de manzana y en las dificultades que ello supone de cara al menor asentamiento de las unidades de vivienda.

b) Ordenación:

El Plan reconoce el valor, la importancia y la tradición de El Brillante como área de primera residencia y baja densidad, de especialísima configuración de la relación de Córdoba con un asentamiento tan singular como es el de la proximidad de la Sierra.

Por tanto, propone consolidar este uso en esta área, reordenándolo y activándolo, mediante la ordenación de los vacíos interiores a las grandes manzanas aún sin colmatar, impidiendo su colmatación y redistribuyendo su edificabilidad con el fin de liberar el suelo necesario para equipamiento y uso público.

En relación con ello se delimitan en el área de El Brillante 23 Unidades de Actuación en suelo Urbano y un Plan Especial con las características ya mencionadas en cuanto a las condiciones para su estudio posterior. Teniendo siempre presente las características y condiciones tipológicas dominantes, la intervención tenderá a devolverle sus condiciones arquetípicas, incluso posibilitando eventualmente el ligero aumento de densidad e intensidad urbana que, sin variar sus condiciones de calidad ambiental, fuese conveniente adoptar.

Adicionalmente y por sucesivos acuerdos de Pleno, la Finca El Patriarca –propuesta para su desclasificación por el Equipo Redactor en base al informe que se incluye en el anexo II del título I de la Memoria de Información– se ha clasificado en tres categorías: Suelo Urbano (16'7 Has), Sistema General en Suelo Urbanizable Programado (8'8 Has.) y Sistema General en Suelo no Urbanizable (34'6 Has.)

Por otro lado se inicia la introducción de nuevo viario que trate las diversas subzonas pero cuyo desarrollo definitivo se deja a los estudios propios de U.A. antes dichas, que tienen como objeto las convenientes condensaciones y paso a otras tipologías que, selectivamente controladas a partir del estudio de la Unidad de Actuación, permitan el mantenimiento de la edificabilidad global con liberación y reordenación de espacios intersticiales para uso de equipamiento.

A este sector se le asigna la ordenanza UNIFAMILIAR AISLADA en sus distintas categorías (UAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) en función de la dimensión de parcela, edificabilidad ocupación etc. Puntualmente se asigna la ordenanza UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD 3).

3.2.10. Unidades de Actuación.

Se trata de áreas de suelo urbano o de su periferia, que bien por estar vacantes (intersticios interiores o en bordes) o por requerir una reordenación profunda han de remitirse a Estudios, Planes o Proyectos a mayor escala para el desarrollo más detallado de las determinaciones del Plan General.

Las dimensiones y características de los intersticios o de la ordenación colindante imposibilitan en estos casos la formación de polígonos. En la págs. 250 del Informe correspondiente a la Segunda Información Pública (cap. de la Memoria) se desarrolla más detalladamente la justificación jurídica de este instrumento de gestión de

acuerdo con los requisitos del art. 117 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Gestión, tal como se explica en la pág. 2 de esta Memoria de Ordenación.

3.3. La ordenación en los suelos urbanizables.

La localización de estos suelos se ha establecido según el modelo físico que el Plan, de acuerdo con sus objetivos, configura para la ciudad bajo el criterio de colmatar con la nueva edificación los espacios que el modelo de crecimiento a saltos, ha ido dejando como bolsas vacías más o menos delimitadas.

La propuesta de este Plan sella dicho modelo, recomponiendo la ciudad y ordenando la nueva ocupación a fin de evitar la desarticulación que ocasiona la gestión del planeamiento parcial y promoción autónoma generados desde el Plan anterior.

La gran extensión del espacio ya salpicado y en tensión de urbanización ha supuesto que el dimensionado del suelo urbanizable programado cumpla una función más de relleno que de expansión, (la ciudad ya se había expandido antes, desordenadamente y por encima de sus posibilidades), de tal modo que la recomposición y definición completa de la estructura del conjunto de áreas que habían sido tensionadas y convertidas en suelo más o menos intersticial, ha requerido la programación en el primer cuatrienio de sectores como, Renfe, Pago de los Aguijones y Poniente Sur, que asumen el papel de soldadura con los distintos saltos de ciudad. En el segundo cuatrienio sin embargo se programan aquellos sectores que cumplen el papel de completación de bordes (Estadio y Margaritas Norte).

El Plan delimita unas zonas de Suelo Urbanizable Programado y no Programado de acuerdo con los criterios de clasificación de Suelo que se derivan del modelo territorial propugnado. Dichas zonas son a su vez calificadas con un criterio genérico de orientación tipológica y de intensidad de usos por categorías concordantes con las establecidas para el Suelo urbano. No obstante son los sectores considerados más aptos para encauzar con mayor concreción su modelo teórico de reconducción estructural de la ciudad, razón por la cual en dichos sectores, sobre su definición tipológica, se proyecta su ordenación morfológica, perfilando las unidades residenciales, su trazado viario y el emplazamiento de terrenos aptos para los grandes espacios libres y dotacionales.

En los planos B se expresan estos espacios distinguiendo las áreas donde el uso será predominantemente residencial de las que serán destinadas a dotaciones, que se distribuyen adecuadamente para obtener la máxima recualificación de espacios urbanos desequipados, situando una primera banda en sus bordes y articulando la trama existente con las de futura ejecución y disponiendo el resto del equipo con la misma misión entre las partes de la nueva extensión.

En el urbanizable programado se determinan los trazados viarios a los que se asigna el protagonismo de la forma urbana resultante, al tiempo que sobre ellos recae el papel de conectividad y continuidad entre el tejido existente y la ciudad nueva.

La definición morfológica de las áreas urbanizables se hace mediante la aplicación de los mismos sistemas de ordenación ya descritos, distribuyéndolos con criterios simbólicos y estratégicos, a fin de configurar las diversas zonas de la ciudad, sus ejes viarios y sus espacios públicos de acuerdo con los objetivos propuestos. La localización intencionada de los grandes equipamientos e intensidades de uso residencial permite la instrumentación de sus efectos inducidos en orden a la estructuración y cualificación del conjunto de la ciudad y de sus partes, tanto desde el punto de vista de las funciones como desde la consideración de los aspectos relacionados con el paisaje y forma de la ciudad y con la significación y sentido simbólicos de los elementos que configuran el orden urbano.

Con este criterio se ordenan en manzana cerrada las áreas limítrofes a ejes urbanos con misión estructurante y aquellas otras en que interesa, por razones estratégicas, una más alta densidad.

La ordenación abierta siempre alineada a vial, se asigna en áreas urbanas configuradas como piezas de menor densidad delimitadas en el interior de macrozonas cuyos bordes son ordenaciones en manzana cerrada.

Plurifamiliar aislada es una ordenación asignada en áreas que han de mantener un cierto orden urbano con densidades atenuadas configurando transiciones entre áreas más densas o entre éstas y áreas de menor densidad.

Unifamiliar adosada u aislada se utilizan para áreas de poca densidad teniendo caracteres complementarios de transición mutua o con áreas no urbanas.

Las principales zonas comprendidas en esta categoría de suelo urbanizable son:

1) **Area de El Arcangel.** En este área se configura un complejo conjunto de equipamientos y funciones urbanas (parte del Ferial, Lonjas, jardines públicos y equipo deportivo, aparcamientos) que forman parte de una gran operación estratégica ligada a la recomposición y rehabilitación del Sur del Centro Histórico, el Paseo de la Ribera y la relación de las dos partes de la ciudad a ambos márgenes del Guadalquivir entre sí y con el Río (Ferial en Miraflores, nuevos puentes, etc.).

La nueva edificación aquí tiene fundamentalmente una misión de relleno y recomposición de bordes de contacto entre las áreas libres y la mal ordenada edificación existente, así como la configuración de un límite edificado que arropo los espacios y edificios públicos.

Se propone para ello una ordenanza de Manzana Cerrada (MC).

2) **Area de transición entre el borde N de las Moreras y El Brillante.** Entre la carretera de Trassierra y Nueva ronda Norte se propone implantar un tejido que organice la transición entre las tramas urbanas relativamente densas que componen la banda próxima al ferrocarril al N de éste y el borde Suroeste de El Brillante, mediante un gradiente que desde la ordenación en manzana cerrada de Moreras, mantiene la siguiente secuencia: unifamiliar, adosadas, bulevar, parque público- El Brillante.

Este conjunto se ordena internamente mediante un bulevar que es el espinazo de la trama y que se atraviesa transversalmente con vías de dirección N-S que enlazan y prolongan el orden de las Moreras para conectarlo con el parque situado al N. y al lado N. del canal con El Tablero.

3. **Pago de los Aguijones.** Constituye en la actualidad un suelo intersticial sobre el que se propone una ordenación en Unifamiliar Adosada que consolida y extiende el embrión del orden de la Ciudad Jardín preexistente (barrio de la Paz), a partir del cual se genera un desarrollo de la trama hacia el Oeste que, a modo de puente, las enlaza con la zona de Miralbaida.

Esta área con la anterior completan el modelo urbano hacia el Oeste y al N del ferrocarril, constituido por directrices aproximadamente paralelas al eje ferroviario y rondas tendidas en arco entre los pasos sobre la vía férrea que abrazan por el N los trozos de tejido urbano así organizados entre ellos y las vías del tren.

4) De Norte a Sur, estructurando este conjunto está el eje primario de la Gran Vía Parque, que atraviesa por encima del eje ferroviario y sirve de espina para organizar las tramas que configuran el crecimiento hacia Poniente y al Sur del ferrocarril.

Esta última área comprende dos subzonas claramente diferenciadas:

a) El área de Poniente Norte, que se ordena con una trama de ensanche generada desde el orden próximo de Ciudad Jardín, y que apoyada en la Gran Vía Parque y en los ejes transversales de Periodista Quesada Chacón y la prolongación de la calle Manolete se limita al Oeste por el cinturón actual del enlace de las carreteras de Palma del Río y del Aeropuerto a partir del cual y mediante la prolongación de las directrices E-O antedichas, se organiza la relación con la estructura del territorio no urbano al Oeste.

b) El área de Poniente Sur, cuyo sustrato actual es un espacio intersticial casi totalmente limitado por bordes consolidados y mal conformados. Esta área es netamente dependiente de la Avenida del Aeropuerto.

Se ordena configurando sus bordes con viario y espacio libre público. Este se sitúa como área de geometría reguladora, resolviendo el encuentro entre la Gran Vía Parque y el conjunto Cementerio de la Salud, Parque de Bomberos. Como punto focal de la Gran Vía Parque y puerta de entreda al área abierta se sitúa el Palacio de los Deportes, a partir del cual la directriz N-S se bifurca en dos vías que bordeando el Parque Cruz Conde conectan, por una parte, con el eje de Ciudad Universitaria, colonizador y borde del Sur del Territorio de Poniente en el área del Río y, por otra, con el puente de San Rafael y el nuevo puente que se propone para enlazar este área con las situadas en la margen izquierda del Río, y en cuyo desembarco se organiza una estructura viaria en tridente que lo conecta tanto con el Polígono del Guadalquivir como con las áreas más consolidadas del Sector Sur.

Estas áreas de Poniente se ordenan en Manzana Cerrada y Plurifamiliar aislada de acuerdo con los criterios generales antes expuestos.

Este conjunto de áreas se programan en dos cuatrienios dejándose como urbanizables no programados los correspondientes a las áreas de Miralbaida, norte y sur del Parque Figueroa y Ciudad Universitaria.

Esta última categoría de suelo, que habrá de quedar en reserva hasta la siguiente etapa de programación se ha trazado y dimensionado con criterios limitados al cerramiento del propio modelo de la ciudad existente, y por tanto es relativamente discreto. El Plan que se configura en la propuesta ha de tener un horizonte de validez no superior a los 15 años, por entender que la ausencia de políticas económicas y territoriales fuera del ámbito municipal en las condiciones de precariedad de la base económica urbana, hacen desaconsejable establecer previsiones tan complejas como las que definen el sistema urbano a largo plazo. Los mismos principios políticos y metodológicos que se establecieron para la redacción del Plan configuraban esta opción básicamente orientada a la ciudad existente y la ordenación y complementación de su modelo de asentamiento, renunciando a la transformación sustancial del mismo.

Todo ello comporta pues un horizonte de validez a medio plazo del Plan, en consonancia con los objetivos básicos de reconstrucción y salvaguarda interna que orientan el tipo de Plan y acotan su periodo de validez.

3.4. Las propuestas en el Centro Histórico.

3.4.1. La opción adoptada por el Plan intermedia entre protección a ultranza y transformación indiscriminando cambios necesarios para el mantenimiento y recuperación de la funcionalidad urbana del Centro Histórico pueden y deben darse mediante la readaptación de sus contenedores físicos a eventuales usos de nueva implantación o a cambios controlados en la intensidad de los mismos.

Respecto al equilibrio que debe alcanzarse entre transformación y conservación Córdoba presenta caracteres diferenciales morfológicos y constitutivos que la diferencian esencialmente de otras ciudades.

En Córdoba las aperturas de la Reforma Interior de finales del XIX y principios del XX se concentran sobre un pequeño sector del noroeste del tejido histórico que ha sufrido con posterioridad una doble renovación, la originada con ocasión de su apertura y una intensa sustitución con aumento de alturas en los últimos veinte a treinta años.

Una difusión más extensiva de las operaciones de apertura viaria (como es el caso de la mitad Sur del Casco de Sevilla) hubiese dado lugar, en un primer momento, a una transformación del Centro todavía incorporable a la formación de la identidad histórica de la ciudad, tal como ocurrió en la Sevilla de principios de Siglo. (5). por citar

(5) La Sevilla histórica y, lo que es más, el sentir ciudadano sobre su propia identidad urbana se materializan a principios del siglo XX con el regionalismo y la Exposición de 1.929. La imagen de la ciudad que se institucionaliza no es tanto la de la ciudad heredera del pasado como el de la transformada por las intervenciones y aperturas del XIX y las que con motivo de la Exposición se hicieron. Sobre ellas se configura "modernamente" gran parte de la Sevilla "histórica".

una ciudad próxima y bien conocida por los cordobeses.

En Córdoba el proceso es muy distinto. La reforma interior, más tardía y más restringida en el semicadrante noroeste no se vincula a procesos de identificación cultural de la sociedad local. En consecuencia, la posterior aparición social del sentimiento de una identidad cultural se conecta a una ciudad histórica morfológicamente más vieja que Sevilla y donde el sector intervenido por la reforma interior se diferencia con relativa nitidez del resto del tejido histórico, frente a la capital hermana en que tal diferenciación no se produce.

Esta diferencia de la formación del espacio urbano cordobés en el Centro Histórico implica varias condiciones en relación con las políticas urbanas que el Plan ha debido tener en cuenta:

1ª) Mayores dificultades culturales de la reforma morfológica.

2ª) Mayores costes de la rehabilitación de edificios, no sólo por estado de conservación, sino por materiales y técnicas, condiciones que agudizan la contradicción entre los objetivos de conservación y recuperación del Centro.

El Plan aborda en un principio estos problemas mediante una regulación normativa y unas propuestas de intervención que encierran una aproximación selectiva y diferenciada incluso en los niveles de especificidad de las determinaciones tanto tipológicas como de usos.

La ordenanza de Edificios Protegidos extiende seis niveles de protección sobre el caserío. La correspondiente evaluación se ha realizado a partir no sólo de la propia inspección, por parte del Equipo Redactor, casa por casa, edificio a edificio y parcela a parcela, sino contrastando además la valoración realizada con los listados y catálogos existentes y elaborados por el Ministerio de Cultura, Adelpha y otras entidades y organismos vinculados a la Administración del Patrimonio Cultural.

Con independencia de la propuesta puramente ordenancística se abordaron actuaciones mediante las que se trataba no sólo ni prioritariamente de obtener equipamiento, sino sobre todo de localizarlo estratégicamente. Por otra parte se disponía la realización de Planes Especiales y Estudios de Detalle con el fin de desarrollar esas actuaciones a la escala adecuada para resolver con el necesario grado de afinamiento problemas formales inabordables mediante el trazado de alineaciones a escala 1:1.000.

El criterio general seguido para el señalamiento de las intervenciones fue el de asignar una actuación en cada trozo de ciudad donde fuese necesaria una decisión de transformación morfológica, en que se fijasen nuevos trazados o espacios para configurar elementos estructurales o nuevas morfologías, y cuya consecución se ha de apoyar en la inversión pública sólo en la medida en que se busque conseguir elementos de los sistemas generales de la ciudad o ciertas transformaciones que, al menos en un primer momento, difícilmente pueden confiarse sólo a la iniciativa privada.

Se trata en todo caso de operaciones de mínimos retoques morfológicos, planteados estratégicamente y con la menor contundencia o rotundidad posible,

huyendo de operaciones de apertura de gran entidad, salvo en el caso del Paseo de la Ribera, que debe acometerse a nuestro juicio con un paseo de borde de río de rotundo trazado y controlada refachadización.

Posteriormente, una vez aprobado el Plan inicialmente y efectuado el trámite de Información Pública, en cumplimiento de los acuerdos de Pleno de 6-7-1985 se ha procedido a perfeccionar la Ordenanza (6).

Igualmente se ha procedido a redefinir las actuaciones en el Centro para ajustarlas a los criterios emanados del Pleno, disminuyendo la cantidad de planeamiento de desarrollo.

La eliminación de planeamiento intermedio obedece a las mismas razones ya aludidas al trazar de las Unidades de Actuación y Actuaciones Aisladas. Se trata, pues, de anteponer criterios de activación del sector construcción y formación de empleo a los considerados menos prioritarios de recomposición formal de la ciudad (7), que sin dejar por ello de tenerse en cuenta pasan a un segundo plano en la jerarquía de objetivos.

4.4. La mejora de las condiciones de habitabilidad del caserío se acometen gradualmente, no sólo mediante los grados de libertad que dejan las Ordenanzas de Edificios Protegidos y de Renovación, sino por el carácter de operaciones piloto que se otorga a las actuaciones municipales, con efectos de demostración sobre el conjunto. La Normativa está abierta, selectivamente a todos los grados de transformación que las operaciones piloto puedan mostrar como necesarios, si de éstas se deduce que no hay, mediante la rehabilitación ligera, posibilidad de alcanzar dicho objetivo. No se trata de una ordenanza casuística por tipos, sino que con el grado de abstracción propio de las Normas responde a la heterogeneidad del Centro Histórico implícitamente, mediante regulación diferenciada de los distitos parámetros.

-
- (6) El informe de los servicios técnicos a que se refiere el Acuerdo de Pleno planteaba la doble opción de mantener perfeccionándolo el tipo de ordenanza aprobado inicialmente o ir a una ordenanza por sectores. El Equipo Redactor ha elegido la primer alternativa en vase a los argumentos expuestos en la Memoria de Información relativos a las características tipomorfológicas del Casco de Córdoba.
- (7) La propuesta que se aporboó inicialmente proponía la congelación de 24'5 Has. del Centro hasta la realización de los Planes, Estudios y Proyectos correspondientes. Aunque parezca una superficie exagerada no lo es tanto si se piensa como lo hace este Equipo que en el Casco Histórico, todo recurso de suelo existente debería ser cautelado, y aprovechado en sus posibilidades cuantitativas, estratégicas y morfológicas, controlando su resultado final. Cada renuncia al control de una implantación de este tipo supone hipotecarla para al menos cien años.

En cualquier caso las hipótesis iniciales de reocupación masiva del Centro Histórico fueron abandonadas en los análisis y consultas realizados con posterioridad al Avance. La necesaria incentivación del retorno no debe sobrepasar la capacidad límite de un viario para el que difícilmente pueden plantearse transformaciones de suficiente rotundidad. Esta limitación de la accesibilidad y de la capacidad viaria, si bien planteada de motu propio por el Equipo aún lo ha sido insuficiente en relación con los criterios institucionales imperantes.

En todo caso, la pérdida de población no constituye, de por sí, un indicador de degradación, ya que el esponjamiento de la intensidad secular en el uso residencial de los edificios del Casco, es también síntoma de una mejora funcional.

3.5. Las propuestas en el Suelo no Urbanizable.

A los caracteres físico-naturales de los suelos de la Sierra, la Vega y la Campiña corresponden estructuras evolutivas del tejido características en cada una de las grandes áreas del término, desde el parcelario de la Sierra, –formado por grandes fincas y parcelas, relativamente poco subdivididas y de geometría, accesibilidad y disposición muy condicionadas por los aspectos topográficos– al tejido más denso y geometrizado de la Vega y la Campiña, formados durante más de dos milenios de intensa utilización agrícola y transformados sucesivamente por el paso de distintas culturas agrarias (y urbanas) que determinaron los diversos modos de ocupación y uso de los suelos que hoy presentan "...una estructura en buena parte latifundista de la propiedad agraria y morfología del terrazgo a base de ruedos, hazas sueltas y tierras acortijadas" (1).

Sobre estas preexistencias morfológicas la proximidad de los núcleos de población más importantes ha generado procesos de ocupación marginal, de carácter ilegal, mediante subdivisiones y fragmentaciones del parcelario para la implantación de casas de fin de semana y viviendas de segunda residencia que, si ningún control se han extendido desmesuradamente, ocupando enormes superficies de Suelo agrícola de la Vega y, sobre todo, de áreas forestales de la Sierra. Esta ocupación va acompañada de procesos altamente destructivos del medio, destrucción de arbolado, del manto vegetal, uso incontrolado de aguas subálveas y contaminación, constituyendo procesos de progresiva y acelerada degradación del medio natural en sus características ecológicas y paisajísticas.

Las propuestas del Plan en Suelo no urbanizable consisten, por consiguiente, en dos tipos de actuaciones:

a) Protección y conservación de los valores agrícolas, forestales, ecológicos y paisajísticos de las áreas rurales del término.

(1) Antonio López Ontiveros: "Emigración, Propiedad y Paisaje Agrario en la Campiña de Córdoba" (1.974).

a.1) En la Campiña, –donde el clima y las características geotécnicas del territorio son disuasorias respecto de las tensiones de urbanización de las características descritas– se clasifica el suelo como no urbanizable sin especial protección, que, no obstante, impone condiciones suficientemente restrictivas.

a.2) En la Vega del Guadalquivir, donde se han dado procesos incontrolados de ocupación de suelos agrícolas de alta calidad para parcelaciones del tipo mencionado o para implantaciones industriales ligadas al eje comarcal de Córdoba a Palma del Río y al antiguo Camino de Almodóvar se establecen dos niveles de protección agrícola: (8)

1) Suelo no urbanizable de especial protección agrícola, que abarca las áreas situadas entre el piedemonte de la Sierra, y el Canal del Guadalquivir, por una parte, y por otra la Vega del Guadajoz y la zona de Vega del Guadalquivir en su margen izquierda.

2) Suelo no urbanizable de interés agrícola, que abarca las áreas situadas entre el Canal del Guadalquivir y la margen derecha del Guadalquivir. La Aprobación Inicial del Plan en septiembre de 1.984 le asigna el mismo nivel de protección anterior. No obstante, de acuerdo con criterios municipales expresados con posterioridad, se rebaja aquí el nivel de protección para dar respuesta a una cierta demanda de residencia unifamiliar ligada a la actividad agrícola y otros usos compatibles aunque no óptimos desde el punto de vista exclusivo de la productividad agrícola.

Los límites con el suelo no protegido se establecen convencionalmente sobre caminos o carreteras que sirven de fácil referencia para la actividad administrativa. Su límite N se traza con los mismos criterios, apoyándose en el Canal de Guadalquivir y en la red de caminos existentes.

a.3) En la sierra se han distinguido dos zonas:

1) La zona formada por la caída en falda, más o menos abrupta, del macizo de la Sierra sobre tierras más bajas de la Vega. Constituye una pieza que recorre de E a O el término manteniendo en su tramo occidental fuertes pendientes –que le dan, desde la Vega y la Campiña, el aspecto de una inmensa pared– y distendiéndose aquéllas al N y al E de la ciudad alejándose hacia el N la línea de cumbres para formar un inmenso arco configurado por vaguadas y conos de deyección que bajan desde la divisoria de aguas situada aquí más al N, para volver a recuperar hacia el E el carácter de muralla de la zona Oeste.

Sobre esta área se establecen dos niveles de protección paisajística y forestal:(9)

a) Suelo no urbanizable de especial protección paisajística y forestal, que abarca el tramo occidental arriba mencionado, admitiéndose en ella los usos propios de

(8) Ver artículo 323, 324, 325 y 326.

(9) Ver artículos 315, 316, 319 y 320.

las áreas forestales con limitaciones relativas a la intensidad y concentración de usos recreativos y otros compatibles, que aquí deben ser de poca intensidad o difusos a partir de las sendas y caminos forestales, que no deben ser sometidos a procesos de transformación para la intensificación de su uso.

b) Suelo no urbanizable de interés paisajístico y forestal, que se asigna al subárea oriental de la zona inicialmente descrita, a la que se asignaba en Aprobación Inicial el mismo nivel de protección anterior y que ahora se desglosa de aquél siguiendo las indicaciones de flexibilización y pormenorización en el tratamiento del Suelo No Urbanizable acordados en Pleno de 4 de julio de 1985.

Este grado nuevo en el nivel de protección permite un aumento moderado de la intensidad de algunos de los usos del nivel anterior y la inclusión controlada de usos distintos que aumentan las posibilidades de uso y disfrute de la Sierra evitando su degradación.

2) Al resto de la Sierra, situada entre el límite N de la protección paisajística y el límite N del término municipal se le asignan dos niveles de protección forestal (10):

a) Suelos de especial protección forestal, que comprende la parte O del área señalada. Viene a coincidir con la parte del territorio del término incluida en el Catálogo de Espacios Protejidos del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

Se admiten en él los usos propios de las áreas forestales, incluyendo los recreativos y la delimitación de áreas –siempre acotadas– donde estos usos pueden alcanzar una determinada intensidad, aunque siempre limitada por el cumplimiento de las condiciones y requerimientos rurales (y no urbanos) del Suelo.

b) Suelo de interés forestal, que abarca la parte NE del término y que, con criterios análogos a los ya señalados en los otros tipos de protección, permiten –dadas sus características de menor valor de sus suelos y aprovechamientos– su segregación para permitir un mayor grado de complementariedad y compatibilización de usos.

Los límites de estas áreas se han trazado aproximadamente por las carreteras y caminos más próximos a la que sería su delimitación topográfica exacta.

c) Recuperación y regeneración de las áreas de parcelación ilegal que, de acuerdo con las instrucciones del Pleno municipal de 4/7/85 no han sido consideradas irreversibles y, consecuentemente, incluidas en el Suelo urbano o urbanizable.

Respecto de todo ello, se transcribe el contenido del informe de los servicios técnicos municipales, cuyos criterios han sido taxativamente aplicados:

LA SEGUNDA RESIDENCIA. PARCELACIONES ILEGALES.

“Compartimos la postura manifestada desde la Revisión del Plan de cortar los procesos de parcelación ilegal, los que además de su propia ilegalidad han creado un

(10) Ver artículos 317, 318, 321 y 322.

estado de deterioro insostenible en el territorio. Esto se está consiguiendo con un proceso de disciplina urbanística que se está demostrando efectivo.

No obstante entendemos que es necesario avanzar en el proceso, completando las medidas de disciplina aludidas con alternativas desde el planeamiento que posibiliten la reconducción de los procesos existentes a la vez que, evidenciada la demanda, configuren una oferta dirigida de vivienda de 2ª residencia. Así, partiendo de la premisa de no generar nuevas afecciones a un territorio ya tan "tocado", se sugiere el aprovechamiento de la dinámica de procesos ya iniciados, incluso los ilegales, para a la vez que se reconduce su propia problemática, sean el soporte físico de la implantación de 2ª residencia.

Por ello, tras un estudio pormenorizado de todos y cada uno de los procesos, se propone avanzar en una línea, que mediante la clasificación de suelo y la instrumentación posterior, dé como resultado los objetivos propuestos, sin olvidar en ningún momento la preservación del medio y llegando incluso a acciones extremas en su recuperación. De este modo se propone:

-La clasificación como suelo urbano, con desarrollo y ordenación mediante planes especiales de aquellas parcelaciones que por su situación, índice de 1ª residencia, consolidación y/o dotación de infraestructuras, pueden clasificarse como tal. Esta actuación además de dar su justa clasificación a determinados núcleos de población, de solventar problemas de ilegalidad no reconducibles de otro modo, supone la oferta de unas 750 nuevas viviendas de 2ª residencia.

-La clasificación como suelo urbanizable programado, con desarrollo mediante los correspondientes P.P de aquellos procesos de parcelación, que por su situación, origen y consolidación formal son aptos para clasificarse como tal, siendo la base de la oferta de 2ª vivienda a la vez que la solución a su problemática. Programados a los dos cuatrienios, supondrían oferta de unas 850 viviendas nuevas de 2ª residencia, estimándose que además deberían entrar en el cálculo de aprovechamiento medio adecuadamente ponderados de modo que no conllevaran procesos de transferencias ajenos a sí mismos. Así mismo se le condicionaría una preservación del medio.

-La clasificación como suelo no urbanizable, con reconducción mediante planes especiales, de aquellas parcelaciones que por su situación en el medio, su afección al mismo y que sin haber constituido formalmente núcleos de población, pueden y deben ser reconducidos mediante actuaciones tendentes a la regeneración del medio. Dentro de ellas cabe considerar tres tipos:

a) Parcelaciones que suponen una afección de medios agro-pecuarios de menor relevancia, o incluso adecuada en cuanto a su aprovechamiento, si permanecen en su estado actual, sin degenerar por mayor edificación o alteración. En este caso se trataría de reconducirlos mediante Planes Especiales que cortando el proceso edificatorio y por tanto congelando los factores de riesgo que existen mejoren la calidad del medio productivo.

b) Parcelaciones que suponen una afección a medio natural de alto interés y que se considera imprescindible reconducirlos para la recuperación de aquel. En ellas

se trataría de actuar mediante la formulación de Planes Especiales, que permitiendo la permanencia sólo de aquella edificación adecuada, instrumenten el adcentamiento de la misma, la eliminación de la no admisible y la regeneración del medio de forma efectiva y real.

c) Parcelaciones que suponen una afección a medio agrícola de alto valor productivo y que se considera imprescindible reconducirlos para la recuperación e incluso potenciación de aquél. En ellas se propone actuar mediante la formulación de Planes Especiales que permitiendo sólo la permanencia de edificaciones existentes cuyo número y uso hagan que se cumplan las condiciones generales de edificación (parcela mínima, uso agrícola...) marcadas para la zona, instrumenten la regeneración y aprovechamiento del medio. Además se propone la articulación de sistema de gestión que posibilite una intervención efectiva de la Corporación Minicipal si no se cumplen los objetivos previstos.

PARCELACION EN SUELO URBANO

PARCELACION	DESARROLLO	N° Max. VIV.	ORDENANZA TIPOLOGIA	PLAN ETAPAS	SISTEMA ACTUACION	CESIONES	CONDICIONES
EL HIGUERON BAJO	P.E.R.I.	80	CTP-1 UAD-1	1° C	COMPENSACION	EGB. 5.000 m2 VERDE 1/10.000 m2 VIALES S/PERI	
STA. CLARA (LA FELIPA)	P.E.R.I.	70	CTP-1 UAD-1	1° C	COMPENSACION	EGB. 4.000 m2 VERDE 5.000 m2 VIALES S/PERI	
CUEVAS DE ALTAZA	P.E.R.I.	170	UAD-1 UAS-1	1° C	COMPENSACION	EGB. 5.000 m2 VERDE 10%. 1/10000 m2 VIALES S/PERI	PRESERVACION MEDIO . ENTIDAD CONSERVACION Y SERVICIOS
TRASIERRA	P.E.R.I.	200	UAD-2 UAS-1	1° C	COMPENSACION	EGB. 8.000 m2 VERDE 5% 2/10000 m2 VIALES S/PERI	PRESERVACION MEDIO . ENTIDAD CONSERVACION Y SERVICIOS
CERRO MURIANO (+ DÑA. ROSOTA)	P.E.R.I.	212	UAD-2 UAD-1	1° C	COMPENSACION	EGB. 10.000 m2 VERDE 5% 2/10000 m2 VIALES S/PERI	PRESERVACION MEDIO . ENTIDAD CONSERVACION Y SERVICIOS
EL SOL	P.E.R.I.	280	UAD-2 UAS-1	1° C	COMPENSACION	EGB. 5.000 m2 VERDE 1/25.000 m2 VIALES S/PERI	ENTIDAD CONSERVACION Y SERVICIOS
VALENZOÑEA	P.E.R.I.	100	UAD-2 UAS-1	1° C	COMPENSACION	EGB. 5.000 m2 VERDE 5% 1/10000 m2 VIALES S/PERI	ENTIDAD CONSERVACION Y SERVICIOS
EL CRUCE (A, B, C)	P.E.R.I.	110	UAS-3	1° C	COMPENSACION	VERDE 1/10.000 m2 VIALES S/PERI	PRESERVACION MEDIO . ENTIDAD CONSERVACION Y SERVICIOS
LAS JARAS (SU + ZONA A 2° FASE)	P.E.R.I.	750	UAD-2 UAS-4	1° C	COMPENSACION	EGB VERDE S/CONVENIO AYTO.	PRESERVACION MEDIO . ENTIDAD CONSERVACION Y SERVICIOS

Con carácter general:

- Computarán las viviendas existentes.
- El plan especial regulará las condiciones estéticas de las edificaciones y el sistema de deslinde.

PARCELACION SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

PARCELACION	USO GLOBAL	EDIFIC. m ² /m ²	n° max. viviendas	ORDENANZA TIPOLOGICA	SISTEMA ACTUACION	CESIONES	CONDICIONES
ENCINARES DE ALCOLEA	RESD.	0'059	400	UAS-1 UAD-2	COMPENSACION	S/ANEXOS P.PLANEAMIENTO	CONSERVACION MEDIO ENTIDAD CONSERVACION Y SERVICIOS
TORREBLANCA	RESD.	0'059	150	UAS-1 UAD-2	COMPENSACION	S/ANEXOS P.PLANEAMIENTO	CONSERVACION MEDIO ENTIDAD CONSERVACION Y SERVICIOS
LA COLINA	RESD.	0'059	170	UAS-1 UAD-3	COMPENSACION	S/ANEXOS P.PLANEAMIENTO	CONSERVACION MEDIO ENTIDAD CONSERVACION Y SERVICIOS
DOÑA MANUELA	RESD.	0'059	140	UAS-3 UAD-3	COMPENSACION	S/ANEXOS P.PLANEAMIENTO	CONSERVACION MEDIO ENTIDAD CONSERVACION Y SERVICIOS

2º CUATRIENIO

NORTE Y LA PERSERVERANCIA	RESD.	0'057	260	UAS-3 UAD-2	COMPENSACION	S/ANEXOS P.PLANEAMIENTO VERDE 300.000 m ² porte	CONSERVACION MEDIO ENTIDAD CONSERVACION Y SERVICIOS
LOS PLANOS DE ARJONA	RESD.	0'057	295	UAS-4 UAD-2	COMPENSACION	S/ANEXOS P.PLANEAMIENTO	CONSERVACION MEDIO ENTIDAD CONSERVACION Y SERVICIOS

Con carácter general:

- Computarán las viviendas existentes con respecto al n° max. viv. y no su edificabilidad.
- En las nuevas viviendas la edificabilidad será como máximo 130 m² construidos.
- El plan parcial regulará las condiciones estéticas de las edificaciones y el sistema de deslince.

PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

TIPO A. PROCESOS RECONDUCCIONES.

Parcelaciones.– LA CASITA DEL AIRE

LA TORRECILLA

LA GITANA

LA ATAYUELA

LAS QUEMADILLAS

LAS QUEMADAS ALTAS

PORRILLAS

LA CAMPIÑUELA

RECONDUCCION.– Plan Especial de mejora del medio.

USOS: Agro–pecuarios, agrícola intensiva.

EDIFICACIONES: Se tolerarán las edificaciones existentes. En las parcelas libres de edificación con superficie superior a 2.500 m² se permitirá la ejecución de una edificación auxiliar tipo nave con una superficie máxima de 10 m² para apoyo de la explotación.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

PLAN DE ETAPAS: 1^{er}. Cuatrienio.

INFRAESTRUCTURAS: Viales: Terrizo ancho max. 5 m.

Agua: La existente.

Electricidad: Parcelas agrícolas. Pot max. 1.200 w.

Parcelas pecuarias. Pot max. 10.000 w.

Saneamiento: Por fosas sépticas previa ejecución de cámaras de depuración colectivas o indivi-dualizadas.

CONDICIONES:

- Conservación del medio.
- El Plan Especial fijará las condiciones de adecentamiento de las edificaciones.
- Se regula el sistema de deslindes.

TIPO B. PROCESOS NO TOLERABLES EN MEDIO FISICO DE ALTO INTERES NATURAL.

PARCELACIONES: LAS SIETE FINCAS
VIRGEN DE LA CABEZA
EL JARDINITO
EL NEGRETE
EL MELGAREJO
LAS SOLANAS DEL PILAR

RECONDUCCION: Plan Especial de regeneración del medio natural.

USOS: Forestal.

EDIFICACIONES: Se tolerará la permanencia de edificaciones existentes de vivienda, instalaciones agro-pecuarias y servicios adecuados. Se procederá a la demolición de construcciones auxiliares, provisionales o no adecuadas, así como de las cercas y vallados existentes. El deslinde se efectuará por amojonamiento de medida máxima 0'25 m.

DESARROLLO: Se redactarán y ejecutarán proyectos de Regeneración del medio cuyo plan de etapas fijará el plan especial. Estos proyectos supondrán la replantación de especies autóctonas de arbolado y matorral y sólo podrán sustraerse a ello las sendas de acceso a edificaciones y una franja alrededor de las mismas con un ancho máximo en ambos casos de 3 m.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación/expropiación-sanción.

PLAN DE ETAPAS: 1er. Cuatrienio

INFRAESTRUCTURAS: No se permitirá la ejecución ni ampliación de infraestructuras ni colectivas ni individualizadas. Para el saneamiento se exigirá la instalación de cámaras de depuración individualizadas.

CONDICIONES: El plan especial fijará las condiciones de adecentamiento de las edificaciones que permanezcan"

En la Sierra existen, por otra parte, dos suelos urbanos, correspondientes a dos Planes Parciales aprobados y ejecutados: Las Jaras y Santo domingo, sobre los que se proponen sendos Planes Especiales de Reforma Interior cuya misión fundamental

consiste en redefinir las dimensiones de parcela agrupándolos en macroparcels tales que, no disminuyendo la edificabilidad bruta del suelo se determine la aparición de ordenaciones de viviendas unifamiliares adosada o plurifamiliares, implantadas de modo concentrado en grandes espacios que, acumulando los espacios libres, determinen un impacto mínimo sobre la vegetación existente e, igualmente, sobre el paisaje.

3.5. Sectores o Polígonos Industriales.

a) Descripción:

Esta calificación comprende los polígonos procedentes de planeamiento parcial específicamente dedicados a actividades secundarias (industriales y almacenamiento) y terciarias, surgidos a raíz del Plan de 1958 y posteriormente a consecuencia del II Plan de Desarrollo, estando localizados junto a las principales redes de transportes y comunicaciones.

En segundo lugar esta calificación recoge las unidades dedicadas a las antedichas actividades que se encuentran salteadas a lo largo de la Carretera de Palma del Río, hasta el poblado de Villarrubia, sin llegar a conformar un núcleo de actividad susceptible de considerarse como polígono, pero que por su entidad son recogidas unitariamente con esta calificación. No obstante al estar enclavadas en suelo no urbanizable deberán atenerse a lo estipulado en los artículos 43.3 y 86 de la Ley del Suelo.

b) Tipos de intervención y objetivos:

El Plan se propone reconducir de una forma racional la estrategia de localización y dimensionamiento del suelo industrial.

La crisis económica, a la vez que la continua elevación de los costes energéticos, la degradación ecológica ambiental, la calificación indiscriminada de nuevo suelo periférico, la política de nuevos crecimientos, las fuertes tasas de paro, lleva al replanteamiento de una nueva lógica de relaciones ciudad-industria y localizaciones industriales que reconsidere totalmente el modelo de desarrollo económico seguido, basado en la preponderancia casi exclusiva del sector inmobiliario paralelo a la descapitalización progresiva de los demás sectores productivos.

Para ello el Plan propone desde sus posibilidades de intervención, en primer lugar, la desclasificación de 331'3 Has. en los Polígonos Industriales de Quintos, Dehesilla del León, Casablanca, Turruñuelos, todos ellos vacíos y sin ningún tipo de urbanización, muy alejados del núcleo urbano y ocupando alguno de los terrenos con un alto valor agrícola.

El resto de los Polígonos industriales en suelo urbano (Chinales, Valdeolleros, Torrecilla, Amargacena, Quemadas y los Angeles) se mantienen con tal calificación, suponiendo el vacante útil industrial en ellos, 117 Has.

Además de este suelo, el Plan propone dos sectores para recoger este tipo de actividad, selectivamente localizados y con una superficie total de 30'3 Has.

El primer sector programado es el colindante con Asland y junto a la Nacional de Badajoz, con el fin de completar de formar de forma ordenada todo el espacio industrial de Chinales ya casi colmatado. En este espacio se programan 13'6 Ha. que por su buena localización y accesibilidad con respecto al núcleo urbano podría acoger a gran número de pequeñas y medianas empresas.

El segundo corresponde al sector junto al Hiper con parecidas características al anterior, junto al núcleo urbano y colindante con la variante N-IV.

En este polígono se programan 16'7 Has. donde la actividad pública podría promocionar este suelo para que en el caso de ausencia de actividad privada pueda cumplir sus finalidades supliendo aquella deficiencia.

Por tanto, el total de suelo industrial que queda clasificado y programado es de 147 Has.

Por otra parte el Plan propone 84'7 Has. de suelo industrial no programado, situado en tres sectores, uno correspondiente al P.I. de Quemadas (33'7 Has.) y el área industrial de la ceta. de Palma del Río (51 Has.).

Las ordenaciones industriales se plantean sobre una base morfológica y tipológica flexible y adecuada a las demandas de la industria a que se destina.

3.6. Sobre el Concepto de Fuera de Ordenanza.

Como consecuencia de los criterios aplicados un conjunto numeroso de edificaciones no se atiene a las determinaciones propuestas por el Plan. Esto ocurre:

1) Porque el Plan no puede dejar de definir una ordenación sobre parte alguna de la ciudad por muy escasas posibilidades de transformación que presenten las áreas de consolidación reciente.

2) Porque, siendo ello así, el hecho de que una zona se encuentre consolidada no parece criterio suficiente para justificar una propuesta de ordenación.

El Plan ha asumido en su mayor parte como irreparables los resultados del crecimiento salvaje y desordenado que caracterizó el desarrollo de la ciudad desde 1.960 hasta la crisis. De ese modo sobre los grandes paquetes de edificación extensiva abierta la Ordenanza reproduce sus condiciones de ordenación, en el entendimiento de que mientras no se produzca el envejecimiento de conjunto de una de estas zonas ésta no experimentará posibilidades de reordenación. La Ordenanza prevé aquí la necesidad de sustituir puntualmente algún edificio.

Hay zonas, sin embargo, como los bordes de onda del Centro Histórico que han experimentado una renovación en altura que no puede considerarse aisladamente como zona, sino que pertenecen a otra zona (el Centro en el ejemplo expuesto). Con otros requerimiento de ordenación con los cuales friccionan de modo notable.

Estos casos abundan desafortunadamente en la ciudad y provocan, como se ha dicho, un numeroso conjunto de conflictos entre la ordenación existente y la propuesta.

Para resolver este problema y no dejar a tales edificios en situación de Fuera de Ordenación se instrumenta por el Plan la situación jurídica de esta determinación se encuentra en el capítulo de la Memoria dedicado a la Participación Pública (págs. 190 del Informe de la segunda Información Pública).



NORMAS URBANISTICAS



NORMAS URBANISTICAS

INDICE

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Capítulo 1.- Ambito territorial, vigencia, revisión, modificación e interpretación del Plan General

Capítulo 2.- Desarrollo del Plan General

Capítulo 3.- Régimen jurídico del suelo

TITULO II. REGULACION DE USOS.

Capítulo 1.- Disposiciones generales

Capítulo 2.- Regulación pormenorizada de usos

- Sección 1ª. Uso de vivienda
- Sección 2ª. Uso de industria
- Sección 3ª. Uso viario
- Sección 4ª. Uso aparcamiento, garage y servicios del automóvil
- Sección 5ª. Uso oficinas
- Sección 6ª. Uso comercial
- Sección 7ª. Uso de relación
- Sección 8ª. Uso hotelero
- Sección 9ª. Uso cultural
- Sección 10ª. Uso educativo
- Sección 11ª. Uso religioso
- Sección 12ª. Uso sanitario
- Sección 13ª. Areas libres
- Sección 14ª. Uso deportivo
- Sección 15ª. Uso de protección
- Sección 16ª. Cementerios
- Sección 17ª. Infraestructuras

TITULO III. NORMAS DE URBANIZACION.

Capítulo 1.- Ambito de aplicación de los Proyectos de urbanización. La conservación de la obra de urbanización

Capítulo 2.- Normas de urbanización

- Sección 1ª. El espacio viario
- Sección 2ª. Determinaciones sobre las zonas verdes
- Sección 3ª. Determinaciones sobre infraestructuras básicas

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Capítulo 1.- Disposiciones comunes

Capítulo 2.- Normas generales de edificación

TITULO V. SISTEMAS

Capítulo 1.- Disposiciones comunes

Capítulo 2.- Sistema viario

Capítulo 3.- Sistema general ferroviario

Capítulo 4.- Sistema general aeroportuario

Capítulo 5.- Sistema de espacios libres

Capítulo 6.- Sistema de infraestructura y servicios básicos

Capítulo 7.- Sistema de equipamiento comunitario

TITULO VI. SUELO URBANO.

Capítulo 1.- Suelo urbano. Delimitación, desarrollo y ejecución

Capítulo 2.- Ordenanzas de zona

Sección 1ª. Ordenanza de edificios protegidos

Sección 2ª. Ordenación de renovación de la zona Centro Histórico

Sección 3ª. Ordenanza de la zona de ordenación en manzana cerrada

Sección 4ª. Ordenanza de la zona de edificación abierta

Sección 5ª. Ordenanza de la zona de edificación plurifamiliar aislada

Sección 6ª. Ordenanza de la zona de colonia tradicional popular

Sección 7ª. Ordenanza de la zona de vivienda unifamiliar adosada

Sección 8ª. Ordenanza de la zona de vivienda unifamiliar aislada

Sección 9ª. Zona industrial

Sección 10ª. Zona comercial

TITULO VII. SUELO URBANIZABLE.

Capítulo 1.- Suelo urbanizable programado

Capítulo 2.- Suelo urbanizable no programado

TITULO VIII. SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo 1.- Delimitación. Categorías y régimen jurídico

Capítulo 2.- Parcelaciones y segregaciones

Capítulo 3.- Regulación de usos

Capítulo 4.- Condiciones generales de edificación

Capítulo 5.- Condiciones particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable

TITULO IX. INFORMACION URBANISTICA E INTERVENCION DE LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

Capítulo 1. Regulación

Capítulo 2. Información urbanística

Capítulo 3. La intervención en la edificación y uso del suelo

Sección 1ª. Las licencias urbanísticas

Sección 2ª. Control e inspección de las obras

Sección 3ª. Las órdenes de ejecución

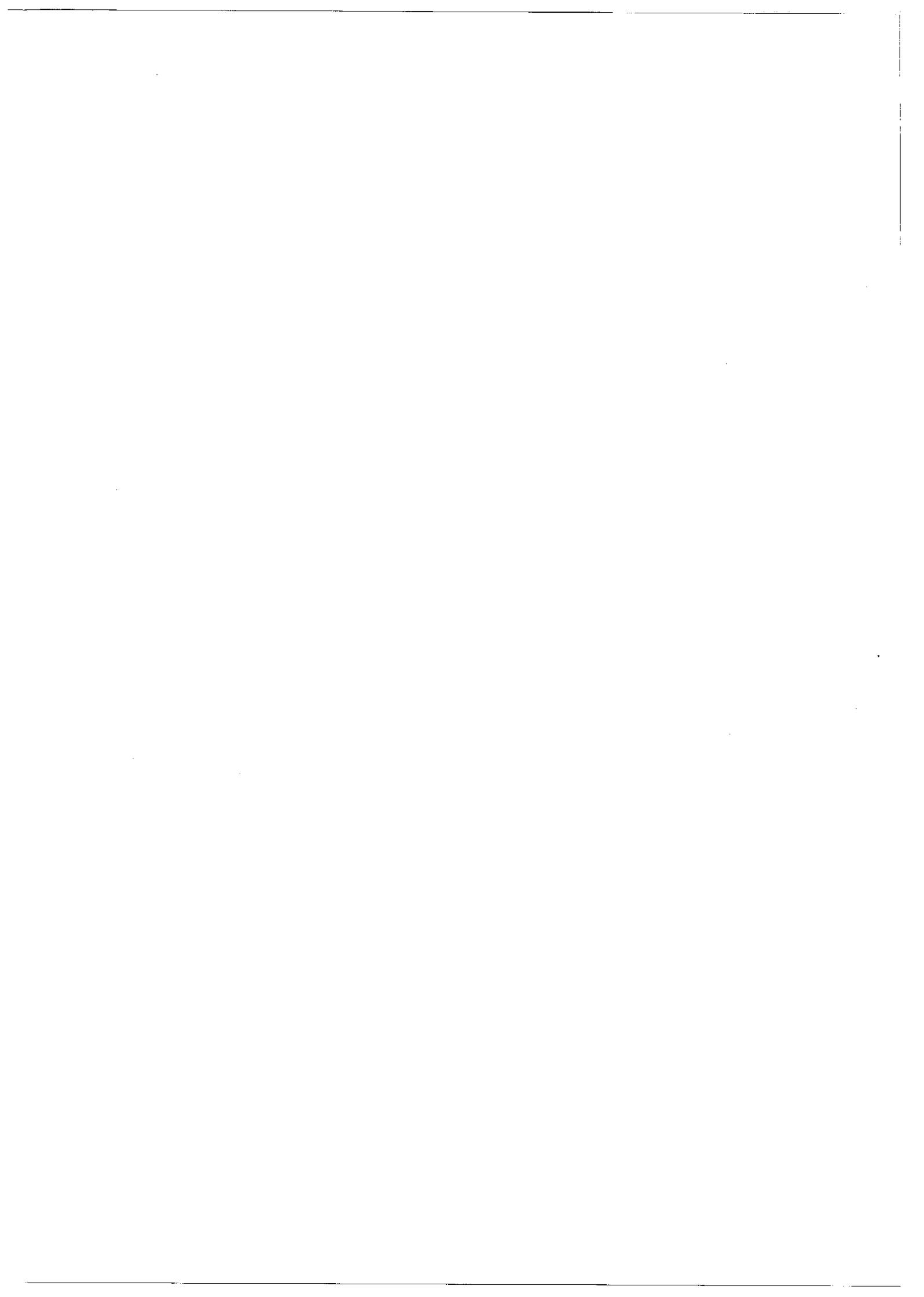
DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

- 1.- Disposición derogatoria
- 2.- Planes Parciales clasificados como suelo urbano
- 3.- Planes Parciales clasificados como suelo urbano incluidas en Unidad de Actuación
- 4.- Planes Parciales clasificados como suelo urbanizable programado
- 5.- Planes Parciales clasificados como suelo urbanizable no programado
- 6.- Normas complementarias de protección
- 7.- Catálogo de edificios protegidos

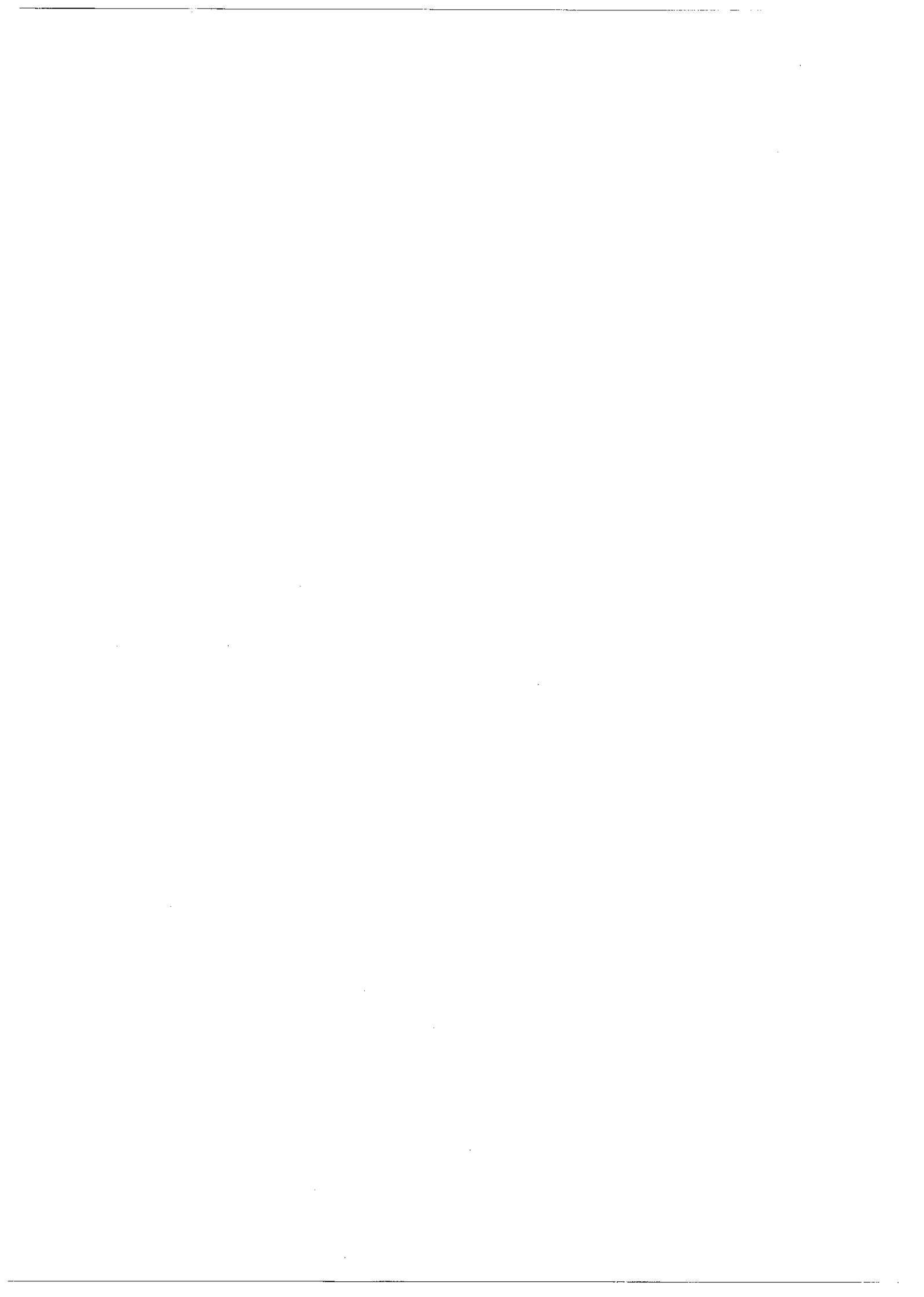
Disposición transitoria

PEDANIA DE STA. CRUZ

Anexo Unico



TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL



CAPITULO 1.- AMBITO TERRITORIAL, VIGENCIA, REVISIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL.

Art. 1.- Ambito territorial del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba es de aplicación en su término municipal y a él se ajustará la actividad urbanística que se desarrolle dentro del mismo.

Art. 2.- Vigencia y revisión del Plan General

1.- Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de 8 años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, deberá proceder a revisar el Plan.

2.- No obstante deberá revisarse, antes del transcurso del periodo de tiempo indicado en el apartado anterior, el Plan General en los siguientes supuestos:

a) Cuando la población, al finalizar el primer cuatrienio, sea inferior a 300.000 habitantes o supere los 350.000.

b) Cuando no se hubieran ejecutado, en plazo, aquellos elementos fundamentales de los servicios e infraestructuras básicas condicionantes de la ordenación del territorio, y, específicamente, los elementos de la Red Arterial prevista en el Sector de Renfe, retrasando notoriamente el cumplimiento del Programa de Actuación y, en consecuencia, imposibilitando o dificultando de modo grave la consecución de sus objetivos.

c) Cuando se defina y apruebe por los organismos públicos competentes una política de localización de usos de ámbito superior al municipal que altere substancialmente, las previsiones de localización y usos establecidos del Plan General.

d) Y cuando lo autorice el Consejero de Política Territorial e Infraestructura a petición de la Corporación Municipal, conforme el art. 47 de la Ley del Suelo.

3.- Se entiende por revisión cualquier alteración del contenido del Plan General que suponga un cambio sustancial en la estructura general y orgánica del territorio o una variación superior al 25% en cualquiera de las clases de suelo.

Art. 3.- Modificación del Plan General

1.- El Plan General podrá modificarse en los supuestos y conforme al procedimiento previsto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planteamiento. El Proyecto de Modificación, deberá justificar expresamente su necesidad y contenido así

como la observancia de los criterios del Plan General respecto de la estructura general y orgánica del territorio y de la clasificación del suelo.

2.- No podrán tramitarse Modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones, suponga la Revisión del mismo.

Art. 4.- Interpretación

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

2.- En los supuestos de discrepancia entre los documentos gráficos, prevalecerá el de escala mayor. Si la discrepancia se produce entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá esta última.

CAPITULO 2.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Art. 5.- Desarrollo de las determinaciones del planeamiento

El desarrollo de las determinaciones del presente Plan General, corresponderá al Excelentísimo Ayuntamiento de Córdoba en adelante el Ayuntamiento, en el ámbito de sus competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares, establecidas en la Ley del Suelo, Reglamentos que la desarrollan y en las presentes Normas.

Corresponderá a los distintos departamentos Ministeriales y Consejerías, el desarrollo de infraestructuras, servicios y equipamiento en sus respectivas competencias.

Art. 6.- Desarrollo del Plan General

El presente Plan se desarrollará según las determinaciones de la Ley del Suelo y de estas Normas en cada una de las distintas clases de suelo.

Art. 7.- Programa de actuación y desarrollo del Plan General

1.- Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse en desarrollo del Plan General estarán sujetos al orden de prioridad y términos establecidos en el Programa de Actuación.

2.- El incumplimiento de las previsiones del Programa de actuación por causas no imputables a la Administración actuante, facultará a ésta para que en función del interés urbanístico en presencia, pueda acordar cualquiera de las siguientes medidas:

- a) Formular directamente el planeamiento que proceda, determinando el sistema de actuación aplicable.
- b) Expropiar terrenos afectados.
- c) Alterar la ordenación de los terrenos, inclusive la clasificación de los mismos, sin que tal alteración pueda dar lugar a indemnización alguna.

Art. 8.- Planes Especiales

1.- Además de los Planes Especiales expresamente previstos por el Plan General, podrán formularse otros con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo de las infraestructuras básicas, que en ningún modo podrán sustituir a los proyectos de urbanización.
- b) Protección del paisaje, del suelo, del medio urbano, rural o natural.
- c) Protección de los espacios agrícolas y forestales.

d) Desarrollo de los sistemas forestales.

En cualquier caso los Planes Especiales para las finalidades reseñadas deberán ser formulados por el Ayuntamiento u otra administración pública sin que puedan modificar ninguna de las determinaciones del Plan General.

2.- El Ayuntamiento para mejorar los espacios públicos y equipamientos podrá acordar la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior para la ordenación de áreas que con posterioridad a la aprobación del Plan queden vacías u obsoletas, siempre y cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que las determinaciones de la nueva ordenación no afecten a la calidad morfológica, ambiental o histórica de la zona.

b) Que no haya incremento alguno de los aprovechamientos lucrativos en relación con los que correspondan conforme al Plan General.

El Plan Especial deberá contener, en todo caso, el método de cálculo de los aumentos de espacios públicos y equipamientos que se ha de producir, justificando su relación con el número de viviendas previsibles conforme al Plan General y con el que se contiene en el Plan Especial.

Art. 9.- Estudio de detalle

1.- Para completar o, en su caso, adoptar las determinaciones establecidas en el Plan General y en los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle para los fines previstos en el art. 14 de la Ley del Suelo.

2.- A efectos de lo dispuesto en el artículo 14.3 de la Ley del Suelo se considerarán determinaciones fundamentales del Plan General no modificable, además del aprovechamiento, el uso urbanístico, la altura máxima de la edificación, las alineaciones establecidas, así como las condiciones específicas de la zona de volumen, higiene, uso y estética.

Art. 10.- Proyectos de Urbanización

No podrán redactarse otros que los que ejecutan las determinaciones del presente Plan o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

CAPITULO 3.- REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.

Art. 11.- Delimitación del contenido normal de la propiedad

1.- La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en este Plan, no conferirá derechos a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su clasificación y calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del Planeamiento, en los términos previstos en la Ley del Suelo.

2.- Las Ordenaciones que impusieran vinculaciones ó limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirá derechos a indemnización.

3.- A estos efectos se considerarán vinculaciones ó limitaciones singulares, aquellas que expresamente se contienen en el Plan y afectasen a una sola propiedad por razón de las características objetivas y singulares de la misma.

4.- En relación con el art. 87.3 de la Ley del Suelo, se entenderá que una limitación y restricción del aprovechamiento urbanístico, no podrá ser objeto de distribución equitativa cuando la parcela no estuviere incluida dentro de un polígono o unidad de actuación, ni fuese posible delimitar la unidad de actuación ó no fuese susceptible de situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación, con arreglo a la reparcelación.

En cualquier caso, las facultades dominicales se ejercerán según las prescripciones del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística y las contenidas en el presente Plan General.

Art. 12.- Construcciones, instalaciones y edificaciones fuera de ordenación.

1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, que resulten disconformes con el mismo, quedan calificados como fuera de ordenación.

2.- Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la ordenación, la calificación o los usos del suelo quedan sujetos al régimen previsto en los apartados 2) y 3) del art. 60 de la Ley del Suelo.

3.- En los edificios e instalaciones, que siendo conformes con la Ordenación, calificación y usos del suelo previstos por el presente Plan General, fueran disconformes con la Ordenanza de la zona en que estuvieran situados, y no esté programada su expropiación ni ser necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, podrán realizarse, previa licencia municipal, otorgada por el procedimiento ordinario, obras de reforma, consolidación y mantenimiento, siempre que:

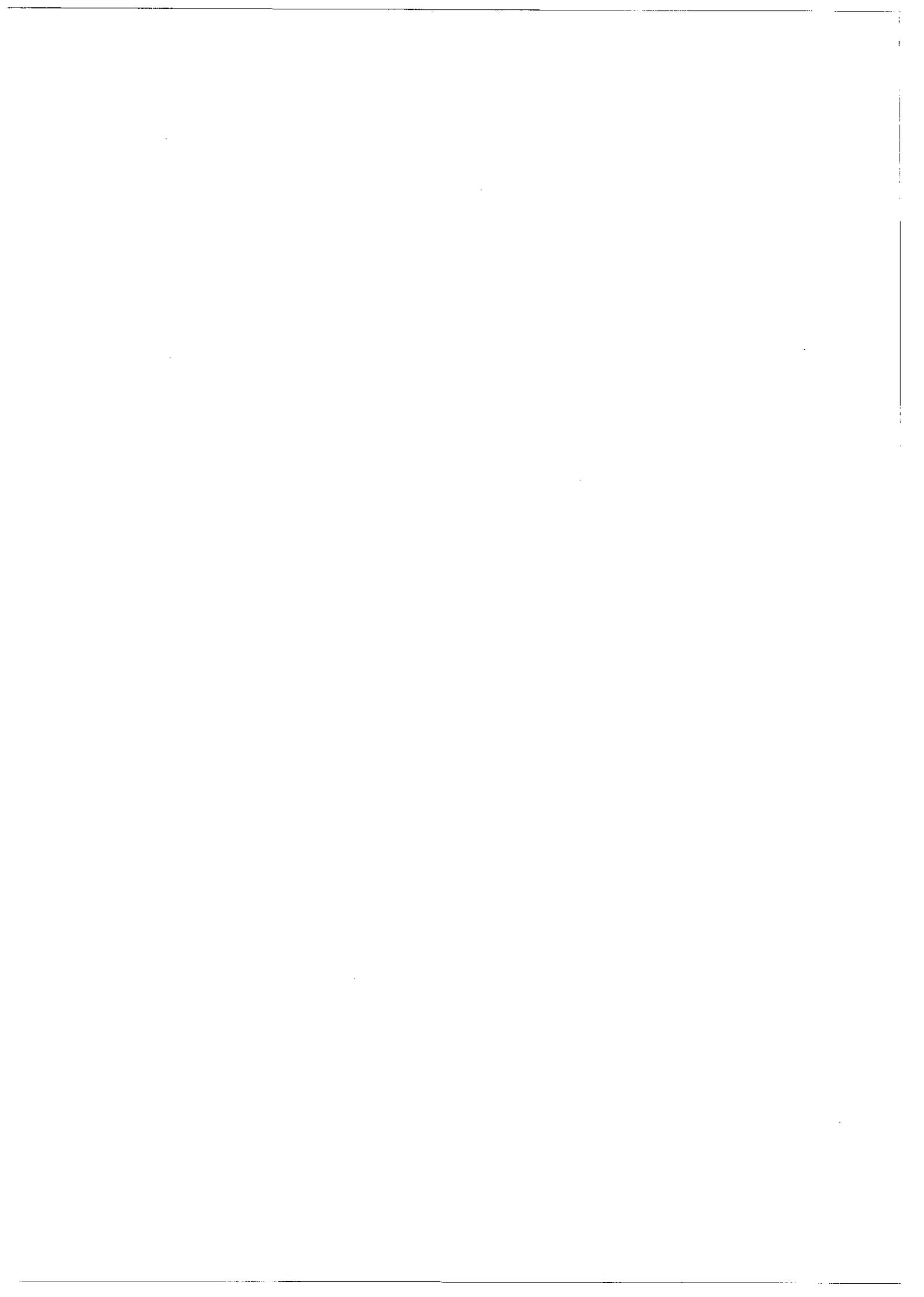
a) La edificación no se encuentre en situación legal de ruina.

b) Las obras no aumenten el volumen edificado.

4.- Las industrias e instalaciones de hostelería existentes que, situadas en Suelo No Urbanizable hayan quedado en situación de Fuera de Ordenación podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente.

Al erradicarse esta actividad los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de la Normativa para Suelo No Urbanizable del presente Plan.

TITULO II. REGULACION DE USOS



Art. 13.- Relación de usos

1.- El Plan General en los suelos urbano y urbanizable considera los siguientes usos:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Vivienda | 11. Religioso |
| 2. Industrial | 12. Sanitario |
| 3. Viario | 13. Areas libres |
| 4. Aparcamiento, garaje y servicios automóvil | 14. Deportivo |
| 5. Oficinas | 15. Protección |
| 6. Comercial | 16. Cementerio |
| 7. Relación | 17. Infraestructura. |
| 8. Hotelero | |
| 9. Cultural | |
| 10. Educativo | |

2.- A cualquier otro uso no contenido en la anterior relación se le aplicarán las normas que regulen el uso de análogo contenido.

Art. 14.- Simultaneidad de usos.-

Quando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica de la Zona.

Art. 15.- Ambito de aplicación.-

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.

Art. 16.- Obras en edificios existentes.-

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la Ordenación correspondiente.

Art. 17.- Clases de usos

1.- Por su situación jurídica y modalidad de gestión se dividen en: exclusivos, dominantes, complementarios, compatibles y prohibidos.

a) Exclusivo, es aquel cuya implantación ocupa la totalidad del suelo y/o la edificación de la parcela.

b) Dominante, es aquel de implantación mayoritaria en el área, zona o sector del territorio.

c) Complementario, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan General tendrá que existir en cualquier caso, como demanda del uso dominante, en una proporción determinada en relación con éste y en diferentes parcelas.

d) Compatible, es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno las características que le son propias dentro de una misma parcela.

e) Prohibido, es aquel que por su incompatibilidad con el dominante debe quedar excluido en el ámbito que se señale.

2.- Según la propiedad del suelo y/o la edificación:

a) Uso público

b) Uso privado

a) Uso público es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada gestionado por la administración, que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

b) Uso privado es el uso limitado a un número determinado de personas por razón del dominio o propiedad sobre el suelo y/o la edificación.

Art. 18.- Aclaración sobre representación de usos en la cartografía.

La clasificación funcional y pormenorizada de usos que se establece en este capítulo es de aplicación mediante las regulaciones que sobre usos se establecen en estas Normas para las diferentes clases de suelo. Sin perjuicio de ello, en él se expresan los usos relativos a dotaciones y equipamientos de forma agrupada por economía de la representación gráfica.

La correspondencia entre las agrupaciones de usos dotacionales contenidos en el Plano y las clases de usos definidas en este capítulo, es la siguiente:

Indicación del plano	Uso que incluye
Parque urbano y jardín	Area libre
Deportivo	Deportivo
Educativo	Educativo
Social y asistencial	Oficinas en 1ª categoría de la Administración Púb. Sanitario Cultural Religioso Protección Hotelero en residencia de ancianos y colegios mayores.
Comercial	Comercial en 1ª y 3ª categoría
Cementerios	Cementerios

Art. 19.- Los usos en el suelo no urbanizable.

Los usos en el suelo no urbanizable y sus condiciones de implantación serán los regulados en el Título VIII de estas Normas, sin perjuicio de la aplicación supletoria de lo establecido en el presente Título.

CAPITULO 2.- REGULACION PORMENORIZADA DE LOS USOS

Sección 1ª.- Uso de vivienda

Art. 20.- Definición: es el uso de los edificios o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

Art. 21.- Clasificación.- Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Vivienda unifamiliar.- Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2ª.- Vivienda bifamiliar.- Es un caso particular de la unifamiliar tenido por obra nueva o por adaptación de una unifamiliar preexistente mediante su ampliación o modificación con el fin de obtener una vivienda para los miembros de una misma familia. En ningún caso esta modificación o ampliación para obtener una vivienda bifamiliar podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.

3ª.- Vivienda plurifamiliar.- Es el edificio destinado a residencia con acceso y elementos comunes.

Art. 22.- Superficie útil y estancia.

1.- Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

2.- Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

Art. 23.- Iluminación y ventilación

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia.

Art. 24.- Condiciones mínimas de habitabilidad.

El estar comedor y uno de los dormitorios de la vivienda tendrán hueco abierto a espacio público o a patio interior cuyo lado sea como mínimo un medio de la

altura del edificio, siempre que éste sea superior a 8 metros. Excepcionalmente, para la zona del Casco Histórico este lado podrá ser de 7 metros en edificios que no superen las dos plantas de altura.

Art. 25 .- Superficies útiles mínimas de las dependencias.

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

1.- Salón más comedor: 18 m² para viviendas de hasta tres dormitorios, y 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios.

2.- Cocina: 5 m²

3.- Lavadero: 2 m²

4.- Dormitorios: 6 m² para dormitorios simples, debiendo existir siempre un dormitorio doble de un mínimo de 10 m².

5.- Baño: 3 m²

6.- Aseo o retrete: 1,10 m²

Art. 26.- Condiciones de distribución de las dependencias.

A) Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.

B) En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

C) En las viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

D) En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

E) En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por las condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

Art. 27.- Pasillos y escaleras.

1.- El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,80 m.

2.- Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

A) Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².

Para alturas superiores a PB + 3, la iluminación y ventilación deberá ser directa con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m².

B) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cms., y la altura máxima de las tabicas de 19 cms., excepto en viviendas unifamiliares, donde permiten menores anchos de huella y mayores alturas de tabica.

C) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,00 m., excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser menor.

D) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 0,90 m.

E) En edificios de altura superior a PB + 3 plantas será obligatoria la instalación de ascensor.

Sección 2ª.- Uso de industria

Art. 28.- Definición

Es el uso de los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

1.- Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.

2.- Conservación, guarda y distribución al por mayor.

3.- Agencias de transporte.

4.- Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garages, talleres, estaciones gasolineras, etc.

5.- Industrias de materiales para la construcción.

6.- Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

Art. 29.- Clasificación

Se establecen las siguientes categorías industriales:

- 1ª.- Industrias compatibles con la vivienda.
- 2ª.- Industria complementaria con el uso dominante residencial.
- 3ª.- Industrias que requieren uso dominante industrial
- 4ª.- Industrias incompatibles con el núcleo de población.

Art. 30 .- Primera categoría

Industrias compatibles con la vivienda

1.- Son aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw, si es en Planta Alta, y 20 Kw, si es en Planta Baja o sótano que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 70 decibelios A, durante el día y 55 durante la noche (22 A 8 horas), ni emanaciones o peligros especiales.

2.- A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades "molestas e incómodas" para la vivienda, y oír tanto no clasificables en la misma, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que emanen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatos próximos a aquél en que radiquen.

3.- Se incluirán dentro de esta categoría:

a) Los servicios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., aún cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen a los límites fijados para esta categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª categoría.

b) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general, pequeña industria y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de esta 1ª categoría.

4. SITUACION. Sólo en Planta Baja o sótano exceptp las pequeñas industrias y talleres artesanales que podrán situarse en Planta Alta.

Art. 31 .- Segunda categoría

Industrias complementarias con el uso dominante residencial.

1.- Se incluyen en esta categoría las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas de uso residencial.

2.- El nivel máximo de ruido admisible en esta categoría es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida 60 Kw.

3.- A efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o vertirse en el suelo contaminen aquélla o éste, de modo que resultan perjudiciales para la salud humana. Se entenderá que son nocivas aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria, y "peligrosos", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos en cuantía y condiciones tales que sean susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

4.- Las actividades de servicios, garages, almacenes, talleres, etc., que se han mencionado en el artículo anterior, se considerarán incluidas en esta categoría cuando superen los límites de superficie que se les asignen en la normativa específica de las zonas de suelo urbano y sectores de urbanizable.

5.- Situación: Necesariamente tendrá que situarse en edificio aislado o en línea con otras edificaciones medianeras pero siempre en edificios dedicados exclusivamente a este uso.

Art. 32.- Tercera categoría

Industrias que requieren uso dominante industrial.

1.- Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2.- El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría medido fuera de los locales de la industria es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie, ni de potencia.

3.- Situación: Necesariamente tendrán que ubicarse en Polígonos Industriales, sin perjuicio de lo establecido en el Título VIII de estas Normas en relación con el Suelo No Urbanizable.

Art. 33.- Cuarta categoría

Industrias incompatibles con el núcleo de población

Son aquellas que de conformidad con lo previsto en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas deben emplazarse a una distancia superior a 2.000 metros, a contar del núcleo más próximo de población. Sus condiciones de uso son las previstas en el Título VIII de estas Normas.

Art. 34.- Regulación del uso

1.- La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regulan en las normas específicas propias de unas y otros.

2.- El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores máximos establecidos siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.

El aumento de potencia está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.

3.- Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

4.- El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 48 dBa. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBa al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

Art. 35.- Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1.- Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General, podrá considerar a esta actividad como de Categoría inmediata inferior.

2.- Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la Categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas, que no podrá ser superior en ningún caso, a dos meses, no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas generales.

3.- Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría las siguientes:

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas ó para cualquier otra operación.

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni éstas se transmitan al exterior.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBa.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a quinientos metros cuadrados (500 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.

g) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h) Que además las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

4.- Sólo se autoriza el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

5.- En ningún caso podrá reducirse a Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

Art. 36.- Condiciones de funcionamiento

1.- A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

2.- Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas, y en el punto o puntos en donde se pueden originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto.

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. En actividades por consiguiente, se clasifican siempre en las categorías 3ª o 4ª.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava standard, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla 2

TABLA 1

FRECUENCIA	
<u>Bandas de octava standar (en ciclos por segundo)</u>	<u>Intensidad de sonido (en decibelios)</u>
20 - 75	65
75 - 100	55
150 - 300	50
360 - 600	45
600 - 1200	40
1200 - 2400	40
Super a 2400	35

TABLA 2

<u>Localización de la operación ó caracter del ruido</u>	<u>Corrección de decibelios</u>
1.- Operación que se realiza durante el día	+ 5
2.- Fuente de ruido que se opera menos de a) 20% por cualquier periodo de 1 h., y b) 5% por cualquier periodo de 1h	+ 5 (20%)
	+ 10 (5%)
3.- Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	- 5
4.- Ruido de carácter periodico	- 5
5.- Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial alejado más de 100 m. de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Plan General	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 21 horas y las 8 de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2 a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas, para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula $DIN 10 \log 10 3200 A^2 N^2$, en la que A es la amplitud en cms. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de Categoría 3ª, 15 pals en las de categoría 2ª, y 5 pals en las de categoría 1ª.

e) Deslumbramientos.

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y niebla en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

g) Olores

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire.

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Art. 37.- Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, se podrá autorizar, previo informe de EMACSA, que las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas viertan directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Art. 38.- Niveles de industria

A los efectos de ordenación urbanística se establecen dos niveles de industria según el tamaño:

- a) Pequeña y mediana industria, ocupando una superficie igual o inferior a 3.000 m².
- b) Gran industria, ocupando una superficie superior a 3.000 m².

Sección 3ª.- Uso viario

Art. 39.- Definición

Es el uso de los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento.

Art. 40.- Condiciones

Las zonas destinadas a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en las Normas de urbanización y demás que le sean aplicables.

Sección 4ª.- Uso aparcamiento, garaje y servicios del automóvil

Art. 41.- Definición

Es el uso de los espacios destinados a aparcamiento, garaje, estaciones de servicio y talleres del automóvil.

A los efectos de estas Normas los citados espacios tienen la siguiente definición:

a) **Aparcamiento.** Es el área fuera de la calzada de las vías destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

b) **Garaje.** Es el espacio cubierto situado sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.

c) **Estación de servicio.** Es toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparato para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con vehículos a motor.

d) **Talleres del automóvil.** Son los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Art. 42.- Clasificación

Se dividen en las siguientes categorías:

- 1ª.- Garaje anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- 2ª.- Garaje en planta baja, semisótanos y sótanos.
- 3ª.- Garaje en edificio exclusivo.
- 4ª.- Aparcamientos.
- 5ª.- Estaciones de servicio.
- 6ª.- Talleres del automóvil.

Subsección 1ª : Garajes

Art. 43.- Previsión de plazas de garaje

1.- Para los edificios de nueva planta, a excepción de los situados dentro de las Ordenanzas de Edificios Protegidos y del Centro Histórico, donde se estará a lo dispuesto en su normativa específica, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas que se regulan a continuación, en el

interior del edificio, con un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas, y aceras.

2.- Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de viviendas:

Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m² una plaza por cada fracción de 100 m².

Se admitirá una disminución del 10% respecto al cómputo resultante, cuando por razones técnico-económicas justificadas resulte imposible o inadecuado.

Se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las siguientes edificaciones en suelo urbano, además de las excepciones reguladas en el anterior párrafo 1 de este artículo:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 300 m.

- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.

- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

b) Edificios públicos o privados para oficinas o despachos, bancos y similares.

Una plaza de garaje por cada 80 m² de superficie útil dedicada a oficinas ó despachos.

c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes.

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m² habrá de contar con una plaza de aparcamiento por cada 60 m² de superficie construida.

d) Industrias, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial.

Una plaza de garaje por cada local de superficie superior a 100 m², con el mínimo de una plaza por cada 100 m², de superficie útil.

e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

En suelo urbanizable objeto de un Plan Parcial las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades, hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

f) Hoteles y residencias:

En suelo urbanizable objeto de un Plan Parcial las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 5 estrellas: Una plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: Una plaza por cada 5 habitaciones.

Instalaciones de 2 estrellas: Una plaza por cada 6 habitaciones.

g) Clínicas, sanatorios y hospitales:

Una plaza de garaje por cada 2 camas.

h) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos:

En suelo urbanizable objeto de un Plan Parcial, deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m. en establecimientos de más de 1.600 m².

i) Centros de mercancías:

Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el apartado 2 b) de este artículo.

3.- Lo que se dispone en el apartado anterior, para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plazas de garaje, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado salvo cuando ésta se produzca por remonte.

4.- Cuando de la aplicación de los módulos anteriores, la exigencia de espacio para aparcamiento en un edificio resulte menor de 4 plazas, podrá dispensarse de la previsión de espacio que condicione el otorgamiento de la licencia de edificación.

5.- En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento .

6.- El Ayuntamiento, previo informe técnico, y en los Polígonos que a continuación se relacionan, considerará cumplida la dotación de aparcamientos en los edificios, mediante las plazas de estacionamiento que hubiere en las vías y espacios públicos y en las propias edificaciones, cuando con ellas se satisfagan las exigencias del apartado 2 de este artículo.

Los polígonos a que este apartado puede aplicarse son los siguientes:

-Fidiana.	-Moreras.
-Fuensanta.	-Palmeras.
-Santuario.	-Azahara.
-Guadalquivir.	-Miralbaida.

Art. 44.- Condiciones de las plazas de garaje

1.- Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 m. La superficie mínima útil de los garajes de 20 m² por vehículo.

2.- En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 100 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será de 2,90 m.

Art. 45.- Condiciones de los locales o establecimientos

Los locales y establecimientos para uso de garaje cumplirán las siguientes condiciones:

1.- Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, de 3 cms. como mínimo de grosor.

2.- El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

3.- No podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si éste consiste en taller de reparación de vehículos.

4.- No podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén, a su vez, abiertos a cajas de escalera.

5.- Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.

6.- La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de 15 lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de 50 lux en la entrada.

Art. 46.- Altura libre mínima

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 m. La puerta de entrada tendrá una altura mínima de 3 m. En su interior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

Art. 47.- Accesos

1.- Los accesos tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación

que se establezcan, sin que en ningún caso sea inferior a 3 m. si es de un solo sentido y de 5 metros si es de doble dirección.

2.- Los locales cuya superficie exceda de 2.000 m² habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación.

3.- La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de éste.

Art. 48.- Rampas

1.- Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

2.- Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20%. Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del 4% cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

3.- Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m².

4.- Las rampas o pasajes no podrán ser utilizados por los peatones, que dispondrán de accesos independientes, o habilitará una acera con anchura mínima de 0,60 m. y altura de 0,15 m sobre la calzada.

Art. 49.- Ventilación

1.- El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un 5% de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8% de la del local.

2.- Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

3.- Todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación directa al exterior, o bien mediante un patio cuya superficie vendrá determinada por lo dispuesto en el anterior párrafo 1.

Art. 50.– Conducción de agua y extintores

1.– En una distancia máxima de 5 m. medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 200 m. se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en las Normas Tecnológicas NTE IPF/1374 provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto con la toma de agua.

2.– Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios de 5 o más Kg. de CO₂, o polvo seco, en número y distribución tal que corresponda uno por cada 100 m² de superficie o fracción.

3.– Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m² se dispondrá al menos de un aparato extintor.

Art. 51.– Prohibiciones

1.– Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles.

2.– Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento, y a este efecto se fijarán los rótulos oportunos en lugares visibles y con caracteres claramente legibles.

Art. 52.– Aplicación de Normas Tecnológicas

En cualquier caso es de aplicación a los locales destinados a este uso el Real Decreto 1059/1981 de 10 de Abril aprobatorio de la norma básica de la edificación "Condiciones de protección contra incendios en la edificación", y cuantas disposiciones pueden dictarse en desarrollo o modificación del mismo.

Asímismo son de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE IPF/1.974, sobre "Instalaciones de protección contra el fuego", aprobadas por Orden del Ministerio de la Vivienda de 26-2-74.

Art. 53.– Supuesto especial

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en fincas situadas en vías cuyas características singulares, así lo hagan aconsejable o, en su caso, exigir que se adopten las medidas apropiadas a las condiciones que cada caso plantee.

Art. 54.– Licencias

Están sometidos a licencia municipal previa la instalación, ampliación y modificación de garajes y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se harán constar, además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos a la vía pública, y las medidas de protección contra incendios proyectadas.

La instalación de garajes y aparcamientos está también sometida a las regulaciones del uso industrial. No obstante se excepcionan de éstas los garajes con capacidad máxima de cuatro vehículos y superficie no superior a 100 m².

Subsección 2ª.– Aparcamientos

Art. 55.– Reserva en planeamiento para aparcamientos

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y de los usos, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

a) Los Planes Parciales preveerán plazas de aparcamiento en superficie de acuerdo con la regulación de las fichas correspondientes, teniendo carácter de mínimo absoluto en todo caso las reservas previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

b) Los Planes Parciales para uso industrial y comercial preveerán, por encima de las anteriores dichas regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers y otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plantas de acuerdo con el tamaño de estos.

c) Los Planes Parciales para uso de vivienda no podrán disponer al aire libre más de 50% de las plazas de aparcamiento que prevean.

Art. 56.– Condiciones

1.– Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Normas deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento específicamente trazadas y calificadas por este Plan General o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas.

2.- Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento, deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo.

3.- Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz, en su forma, de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.

4.- Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

5.- En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

Subsección 3ª.- Estaciones de servicio

Art. 57.- Condiciones

Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

c) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

Subsección 4ª.- Talleres del automóvil

Art. 58.- Condiciones

Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

b) El local tendrá una superficie mínima de 100 m² y dispondrá, dentro del mismo, de una plaza de aparcamiento por cada 25 m².

c) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no

excederá de 60 CV, y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV de potencia instalada.

d) Los garajes y talleres de reparaciones de vehículos del transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) sólo se permitirán en zonas de uso predominante industrial.

Art. 59.- Depósitos de vehículos usados

1.- El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento .

2.- Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

Sección 5ª.- Uso oficinas.

Art. 60.- Definición.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas, burocráticas o financieras de carácter público o privado y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Art. 61.- Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías:

1ª.- Edificios en los que el uso de oficinas sea dominante, pudiendo ubicarse en todas sus plantas, o en edificios con más del 60% de la superficie edificada destinada a uso comercial.

2ª.- Locales de oficinas en planta baja y primera.

3ª.- Oficinas profesionales anexas a las viviendas o compatibles con ellas.

Art. 62.- Accesos

Los locales de oficinas de 1ª categoría no podrán tener acceso directo desde las vías rápidas de la Red Arterial.

Art. 63.- Dimensiones y condiciones de los locales

Además de las establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes:

1.- La altura de los locales de oficina será la que se fije en la ordenanza específica de cada zona.

Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 m², un retrete y un lavabo. Por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 100 m² se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

2.- La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

3.- Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones, y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra Incendios.

4.- Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente a un fuego tipo de 3 horas de duración y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.

5.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos ruidos, vibraciones, etc.

6.- En edificios de oficinas de categoría 1ª cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

7.- En las oficinas de categoría 2ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1 m.

8.- En las oficinas profesionales de categoría 3ª se cumplirán además las condiciones del Uso de Vivienda, que le fueren de aplicación.

Sección 6ª.- Uso comercial**Art. 64.- Definición**

1.- Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, tales como:

- Alimentación
- Vestido, calzado y tocado
- Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música...

2.- También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones del comercio o la industria que rijan en la Zona de Ordenanza correspondiente.

Art. 65.- Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Mercado de abastos
- 2ª.- Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto de vivienda, o en edificios en los que el uso oficinas sea dominante (1ª categoría).
- 3ª.- Edificios exclusivos con altura máxima de 2 plantas.
- 4ª.- Locales comerciales, en planta baja y sótano.

Art. 66.- Distancias

Respecto a las distancias se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas sobre determinados establecimientos.

Art. 67.- Accesos

Los locales comerciales de 1ª, 2ª, y 3ª categorías no podrán tener acceso directo desde las vías rápidas de la Red arterial.

Art. 68.- Condiciones de los locales

1.- Condiciones de carácter general:

1ª.- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2ª.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3ª.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4ª.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona.

5ª.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de 2ª categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 m.

6ª.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo, por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

7ª.- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

8ª.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9ª.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

3.– Condiciones de carácter específico:

Los de 1ª categoría, Mercados de Abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento de acuerdo con su propio reglamento y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos, en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

4.– Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

Sección 7ª.– Uso de relación.

Art. 69.– Definición

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social.

Art. 70.– Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1ª) Casinos, salas de fiesta, boites, discotecas, cines y teatros.

2ª) Cafés, bares, tabernas y restaurantes.

3ª) Quioscos para bares y restaurantes con instalaciones secundarias no permanentes en terrazas.

4ª) Teatros y cinematógrafos al aire libre y pabellones de uso público.

5ª) Parques de atracciones.

Art. 71.– Accesos

Los locales de salas de reunión con capacidad superior a 1.000 personas no podrán tener acceso directo desde las vías rápidas.

Art. 72.– Dimensiones y condiciones de los locales

1.– Cumplirán las establecidas para el Uso Comercial y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria.

2.- En los edificios en los que exista el Uso de Vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

3.- Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1'80 m. para la primera categoría y 1'20 m. para las restantes.

4.- Se sujetarán a las disposiciones vigentes. Como mínimo existirán con absoluta independencia aseos para señoras y caballeros y, en cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Sección 8ª.- Uso hotelero

Art. 73.- Definición

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, incluidas las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos, todos ellos con sus dependencias complementarias.

Art. 74.- Clasificación

1.- Se consideran las siguientes categorías:

1ª.- Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 m² de superficie total edificada.

2ª.- Establecimientos de 41 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 m².

3ª.- Establecimientos hasta 40 dormitorios o 1.500 m² de superficie total edificada.

2.- Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los 2 límites especificados, el establecimiento se clasificará en la categoría superior.

Art. 75.- Condiciones

1.- Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el Uso de Vivienda.

2.- Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Art. 76.– Accesos

Ningún establecimiento destinado a este uso podrá tener acceso directo desde las vías rápidas de la Red Arterial.

Sección 9ª.– Uso cultural

Art. 77.– Definición

Es el uso de los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc., así también los destinados a actividades socioculturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívicos.

Art. 78.– Condiciones

1.– En los edificios en los que exista el Uso vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

2.– Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de Oficinas, que le fueren de aplicación.

Sección 10ª.– Uso educativo

Art. 79.– Definición

Comprende este uso el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, universidades, etc.

Art. 80.– Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de uso de oficinas que les sean de aplicación.

Sección 11ª.- Uso religioso

Art. 81.- Definición

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado, tales como templos, centros parroquiales, etc.

2. A todos los efectos se considerarán equipamiento privado los edificios e instalaciones que estando señalados en la documentación gráfica como equipamiento presenten este uso en el momento de la Aprobación Provisional del Plan.

Art. 82.- Condiciones

1.- En todos los edificios en los que exista el Uso Vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

2.- Cumplirá las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

Sección 12ª.- Uso sanitario

Art. 83.- Definición

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

Art. 84.- Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.

2ª.- Establecimientos de hospitalización para enfermedades no infecciosas, en edificio exclusivo.

3ª.- Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 m².

4ª.- Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

Art. 85.- Accesos

No podrán tener acceso directo desde las vías públicas rápidas de la Red Arterial, excepto en categoría 3ª y 4ª.

Art. 86.- Condiciones

1.- En los edificios en los que exista el Uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptuarán los consultorios profesionales, con superficie inferior a 250 m².

2.- Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

Sección 13ª.- Areas libres

Art. 87.- Definición

Comprende el uso de los espacios destinados a plantaciones de jardinería o arbolado, tales como parques o jardines, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, así como las zonas destinadas a juego de niños y aquéllas que mejoren las condiciones medioambientales del área donde se ubiquen, así como parques zoológicos y jardín botánico.

Art. 88.- Condiciones

1.- Los terrenos destinados a este uso deberán cumplir las condiciones técnicas especificadas en las Normas de Urbanización de este Documento que le sean aplicables.

2.- Cualquier compatibilidad de uso que pueda establecerse en alguna de las zonas de ordenanzas deberá respetar el carácter de este uso, no pudiendo producirse ninguna simultaneidad que suponga una merma de las funciones incluidas en la definición.

Sección 14ª.- Uso deportivo

Art. 89.- Definición

Incluye este uso los lugares o edificios, públicos o privados, acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, y otras actividades inmediatamente ligadas con ellas.

Art. 90.– Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1ª.– Instalaciones deportivas varias al aire libre, con sus instalaciones complementarias de vestuarios, etc.

2ª.– Polideportivo cubierto , con posibilidades de ser utilizado además para usos no exclusivamente deportivos, como reuniones socio–culturales, recreativas, etc.

3ª.– Centros especiales, públicos o privados; como clubs deportivos.

Art. 91.– Condiciones

1.– En los edificios en los que exista el Uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

2.– Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

Sección 15ª.– Usos de protección

Art. 92.– Definición

Comprende este uso los locales destinados a las instituciones y cuerpos de protección y orden públicos, tales como bomberos, policía, Guardia Civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.

Art. 93.– Condiciones

1.– Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

2.– Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que regulan para cada uso específico.

Sección 16ª.– Cementerio

Art. 94.– Definición

Comprende este uso los terrenos e instalaciones destinados al depósito y guarda de cadáveres.

Art. 95.– Condiciones

1.– Deberá cumplir las ordenanzas municipales vigentes sobre este uso así como cualquier otra normativa legal de aplicación.

2.– Cualquier instalación aneja al centro, de uso sanitario o religioso, deberá ser exclusiva para la actividad a la que se refiere el artículo anterior, prohibiéndose su utilización para otros fines.

3.– Las obras y urbanización necesarias para el funcionamiento deberán mantener una completa independencia de las de su entorno, prohibiéndose las servidumbres con relación a cualquier otro uso u obra.

Sección 17ª.– Infraestructuras

Art. 96.– Definición

Comprende el uso de los terrenos destinado en exclusiva a instalaciones de centros o redes de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, teléfonos, vertido de basuras y gas.

Art. 97.– Condiciones

1.– Cada uno de los centros o instalaciones deberá cumplir la normativa específica vigente que le sea aplicable, así como las condiciones técnicas y de cálculo contenidas en este documento.

2.– En caso de que la implantación de este uso pueda provocar servidumbre sobre otros usos, serán exigibles las obras o medidas que reduzcan las afecciones al mínimo posible.



TITULO III.- NORMAS DE URBANIZACION



CAPITULO 1.- AMBITO DE APLICACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION. LA CONSERVACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Art. 98.- Ambito de aplicación

Las obras de aplicación se ajustarán a las exigencias mínimas establecidas en el presente título.

Art. 99.- Contenido de los Proyectos de Urbanización

1.- En los espacios privados no ocupados por la edificación, como resultado de la agrupación de la volumetría en el interior de la parcela edificable, el Proyecto de Urbanización se limitará a establecer condiciones de cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante. Para la ordenación y tratamiento del espacio público se estará a lo dispuesto por el Reglamento de Planeamiento.

2.- El Ayuntamiento podrá imponer en cada caso unas características de los materiales a emplear en los acabados de la urbanización, justificando su procedencia en la armonización con el entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de cada acotación. Asimismo podrá determinar el tipo de instalaciones a ubicar en las áreas libres.

Cuando el acceso a viviendas se realice a través de zona verde o plaza, la pavimentación deberá ser similar al resto de dicha zona verde o plaza, si bien el firme resistente estará calculado para soportar el paso eventual de vehículos.

Art. 100.- Otras disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario.

La localización del mobiliario, casetas de servicios, quioscos y otros usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, así como la señalización e información, el diseño y tipo de alumbrado a adoptar, la especificación de los materiales empleados en infraestructuras, pavimentos, elementos de ornamentación y áreas ajardinadas, son objeto obligado de especificación por el proyecto de urbanización, tanto en sus condiciones genéricas, como en la reserva de los emplazamientos más adecuados para estos usos, así como la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

Art. 101.- Ejecución de los Proyectos de Urbanización

Las obras objeto del Proyecto se atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas especificadas en el Pliego de condiciones e instrucciones específicas que a tal efecto habrán de redactarse por los Servicios Técnicos Municipales, siendo aprobadas por los órganos de gestión competentes.

Art. 102.- Conservación de la Urbanización

1.- El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores del polígono o unidad de actuación hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento. Producida la recepción definitiva de tales obras corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento, salvo que el deber de conservación corresponda a los propietarios del polígono o unidad de actuación de conformidad con lo establecido en el siguiente apartado.

2.- El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los propietarios de polígono o unidad de actuación correspondiente cuando tales obras sean propias y específicas del polígono o unidad de actuación y no utilicen infraestructuras o instalaciones ya existentes cuya conservación y mantenimiento sean del Ayuntamiento. El contenido del deber de conservación se extenderá a todas aquellas obras, infraestructuras, instalaciones, mobiliario y ajardinamiento que contemple el proyecto de urbanización correspondiente. En estos supuestos será preceptiva la constitución de una Entidad de conservación, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión, siendo obligatoria la pertenencia a la misma de todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

La entidad de conservación deberá constituirse antes de la recepción provisional de las obras de urbanización.

CAPITULO 2.- NORMAS DE URBANIZACION

Sección 1ª.- El espacio viario

Art. 103.- Clasificación a efectos de ordenación

a) Vías primarias de ciudad o distrito: son aquellas que configuran la estructura de la ciudad o del distrito en el que se instalan.

b) Vías locales: aquéllas cuya función principal es dotar de acceso a las diferentes áreas que componen los distritos.

Art. 104.- Determinaciones referentes a las vías primarias.

1.- Condiciones de diseño.

a) Con carácter general la anchura del viario o calzada en las calles consideradas por el planeamiento como vías primarias no podrá ser inferior a 6 m.

b) En simultaneidad con la condición anterior en cualquier sección de una vía primaria la anchura de la calzada no superará el 67% del ancho total de la calle.

c) Si por la estrechez de la calle no pudieran cumplirse simultáneamente las dos condiciones anteriores, prevalecerá la condición segunda.

2.- Condiciones de circulación

Con carácter general las vías primarias serán de doble sentido de circulación, salvo que la especial configuración de la trama permita el desdoblamiento en pares de vías, semejantes, próximas o equiparables a su función.

3.- Condiciones de trazado

a) El viario primario no podrá desarrollarse con pendientes superiores al 12% en tramos superiores a los 100 m.

b) En caso de superarse el 10% de pendiente la edificación residencial deberá retroceder en su alineación de fachada como mínimo 6 m. desde la arista exterior de calzada. Se exceptuarán de esta última condición aquéllas alineaciones en que la edificación esté consolidada en más de un 67%, o esté definida por el planeamiento anterior. Estos retranqueos se considerarán como servidumbres y por tanto a efectos de edificabilidad tendrán análogas determinaciones que el resto de la parcela a la que pertenecen.

c) El proyecto de urbanización en este tipo de vías, distinguirá entre calzada estricta, y áreas de estacionamiento, reguladas por la ordenación y señalización que a los efectos disponga la Oficina de Tráfico Municipal.

d) Las vías primarias definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones a no ser que el proyecto técnico de construcción así lo aconseje por razones justificadas según criterios del órgano municipal de gestión competente.

Art. 105.– Determinaciones referentes al viario local

1.– El espacio que se podrá disponer a efecto de viario o calzada en las calles locales no superará el 67% de la superficie disponible.

2.– En caso de que esto no sea posible por la estrechez de la calle la vía será peatonal con mayor o menor tolerancia al tránsito de vehículos.

3.– En las vías locales no se efectuará necesariamente distinción entre el espacio destinado a calzada y el destinado a aceras o aparcamiento.

4.– Estas vías adoptarán un diseño que permita la disuasión al tránsito rodado a velocidades superiores a 20 Kms. hora.

5.– El diseño y ejecución de los pavimentos en el Centro Histórico se ajustará a los modelos tradicionalmente usados en esta área, tanto en lo que se refiere a materiales como a composición, aparejos y jardinería.

Sección 2ª.– Determinaciones sobre las zonas verdes

Art. 106.– Su ordenación

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno.

En particular, las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación : itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado...

Art. 107.– La instalación de estructuras móviles y otros usos provisionales.

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

Art. 108.– Las servidumbres

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Sección 3ª.– Determinaciones sobre las infraestructuras básicas

Art. 109.– Disposición general al dimensionamiento de redes

Los proyectos de Urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas, se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Art. 110.– Sobre la red de abastecimiento

1.– En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de 300 litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el correspondiente Pliego de Condiciones.

2.– Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga. Asimismo se garantizará su conservación, caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

Art. 111.– De la normalización de elementos

A efectos de la normalización de secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar el Ayuntamiento, en su Pliego de Condiciones, establecerá los permitidos y sus condiciones.

El diámetro mínimo será de 80 mm. en la red general de distribución.

La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 m. por segundo.

Art. 112.- Las condiciones de potabilidad

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de población deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Art. 113. - Del almacenamiento y capacidad de depósitos.

En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrá de depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para un día de almacenaje y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por el estado de su conservación.

Art. 114.- Sobre la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales

El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea, igualmente, separativa. En caso contrario la red será unitaria.

Art. 115.- El drenaje de aguas pluviales en área de baja densidad

1.- En áreas de baja densidad la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrán discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2.- En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que éstas no tengan superficie libre considerable.

3.- Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cms. en la exterior y de 20 cms. en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al 5 por mil y en diámetros inferiores a 40 cms., queda prohibido el uso de hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m. por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

4.- Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacio de calzada o aparcamiento y con una diferencia de cota superior a 1 metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

5.- Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de 50 cms. libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Art. 117.– De la regulación de vertidos en suelo no urbanizable

En el suelo no urbanizable cualquier tipo de vertido deberá cumplir con la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente.

Art. 118.– Disposiciones generales a otras conducciones

1.– Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2.– Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión, se circunscribirán, según R.D./3.250/1.976 de 30 de Diciembre, a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3.– Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se entenderá o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla.

Art. 119.– De los tendidos aéreos en las proximidades de carretera

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de 15 m. de la arista exterior de calzada caso de que la carretera sea principal, y a 10 m., caso de que sea camino o carretera secundaria.

Art. 120.– De los tendidos eléctricos en el Centro Histórico

En los proyectos de reurbanización en las calles del Centro Histórico se incluirá la instalación subterránea de la red de energía eléctrica y telefonía.

Art. 121.– De las disposiciones para la ordenación del subsuelo.

El proyecto de urbanización deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Art. 122.- Las obras en la vía pública, independientemente de quién las promueva, deberán estar sujetas al trámite de licencias con información pública reglamentaria e informe de los organismos correspondientes

TITULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION



CAPITULO 1.- DISPOSICIONES COMUNES

Art. 123.- Condiciones generales de edificación

1.- La edificación se sujetará en todo el término municipal, a las condiciones que se establecen en el presente Título, además de las que con carácter específico se determinan en relación con cada zona.

2.- Las Ordenanzas de zona podrán excepcionar las condiciones generales del presente Título.

Art. 124.- Definiciones

A efectos de este Plan General y de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, cuantas veces se empleen los términos que se indican en el siguiente capítulo tendrán el significado que taxativamente se expresa en el mismo.

CAPITULO 2.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Art. 125.- Parcela

1.- Es toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

2.- La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

3.- Cuando en las Ordenanzas de Zona ó en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

4.- Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el párrafo 1 artículo 95 del Texto Refundido de la Ley del Suelo; la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Art. 126.- Solar

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Art. 127.- Definiciones relativas a la edificabilidad

1.- Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas o Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas NO voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos, las plantas diáfanos, los pasajes públicos y los porches cubiertos computarán a estos efectos en un cincuenta por ciento.

2.- Índice de edificabilidad bruta o de zona:

Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo / metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

3.- Índice de edificabilidad neta para cada uso:

Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo / metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

Art. 128 – Ocupación de parcela

1.- Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2.- En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

3.- Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela.

4.- Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos 13 Zonas verdes y 14 Deportivo de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5.- Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.

Art. 129.- Alineación a vial

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales. Según las Ordenanzas específicas de cada zona la alineación de la edificación coincidirá o no con la del vial.

Art. 130.- Línea de fachada

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

Art. 131.- Ancho de vial

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Art. 132.- Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores en cada una de las Ordenanzas de Zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.

Art. 133.- Criterios de medición de alturas

1.- La altura del edificio se medirá, desde la cota inferior de referencia de alturas hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.

2.- Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a) La línea de cumbrera de la cubierta inclinada no podrá sobrepasar la altura de 2,75 m. sobre la altura reguladora máxima.

En cubiertas planas podrá sobresalir, de la altura reguladora máxima, un casetón de acceso cuya altura no exceda de 2,75 m. ni su ocupación en planta supere el 15% de la superficie total de dicha cubierta. Dicho casetón deberá estar dispuesto de manera tal que no sea visible desde la vía. En caso de escalera a fachada el casetón sobresaliente habrá de ser previsto en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

b) La cubierta del edificio, plana o inclinada. Los arranques serán líneas horizontales perpendiculares a paramentos exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo máximo no supere el de los aleros.

c) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior, o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes, en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.

d) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 152 de estas Normas.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativos.

3.- Los espacios interiores que puedan resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado segundo del presente artículo, no serán, en general, habitables ni ocupables salvo que expresamente se diga lo contrario en determinadas Ordenanzas de Zona.

4.- A los solos efectos de adecuación del edificio al entorno, de acomodación a la topografía del solar o en aras de una mejor composición arquitectónica, los criterios dimensionales fijados en este artículo, admitirán una toletancia de hasta un 10%, siempre que se justifique la mejora del conjunto respecto al que resulta de la aplicación estricta de la norma y sin que ello pueda suponer en ningún caso aumento de la superficie edificable.

Art. 134.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1.- Edificios con alineación obligatoria a vial:

En edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1.- Edificios con frente a una sola vía

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1.50 mts., aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando, únicamente a estos efectos, cada tramo como fachada independiente.

1.2.- Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se

prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media del ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 12 metros. A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. En segunda crujía (mínimo 3,50 m.) podrá elevarse la altura hasta enrasar con la correspondiente a la calle más ancha, en una longitud coincidente con la medianera del solar colindante de la calle más ancha. Los paramentos originados por la diferencia de altura no podrán ser medianeros, en ningún caso, y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.3 Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuos que no formen esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

En caso de que no pueda disponerse patio interior de manzana por la proximidad entre las calles, la altura reguladora será la correspondiente a cada calle, situándose el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas. En todo caso esta línea quedará a una distancia no inferior a 3 metros de la alineación correspondiente a la calle más estrecha. Los casos especiales que no queden comprendidos en esta norma serán resueltos por los servicios técnicos en razón del paisaje urbano.

1.4.- Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5.- Edificios con frente a plaza

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes a las vías que forman plaza o afluyen a ella.

No se tendrán en cuenta, a efectos de la determinación de las alturas, aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza. Una vez excluidas éstas, se tomará como origen de alturas la calle de mayor anchura que aboque a la plaza.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará desde el punto extremo del tramo de fachada con frente a plaza, la altura correspondiente a la misma, y se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho de la calle de acceso. A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle.

El paramento originado por la diferencia de altura no podrá ser medianero en ningún caso, deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.6.– Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas no se crearán servidumbres de ningún tipo. Se presentará proyecto de tratamiento de las medianeras colindantes a dichas zonas.

2.– Edificios exentos

Son aquellos que están aislados y separados totalmente de otras construcciones por espacios libres.

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la Ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

2.1.– La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de **Planta Baja**, según lo especificado en el art. 135, apartado 1.

2.2.– En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada Planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

2.3.– Las cotas de referencia de las Plantas Bajas con una variación absoluta superior o inferior a 1 metro con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendientes acusadas, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas P. Bajas existentes.

Art. 135.– Planta Baja

1.– Edificios exentos

Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalen estas Normas en el artículo anterior.

2.– Edificios con alineación obligatoria a vial

En los edificios que por aplicación de la Ordenanza, vayan alineados a vial, la cota de referencia de la planta baja para cada parcela es aquella cuya solera o forjado está situado como máximo entre 1,50 m. por encima y 0,75 m. por debajo de la cota de referencia reguladora del edificio. Si la parcela dieta frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinará como si se

tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de las manzanas.

Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada de ancho inferior a 10 metros entre alineaciones que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán será obligatorio dejar en planta baja –si la construcción va alineada al vial o bien en la cerca de cerramiento – si la construcción se retranquea– un chaflán definido en cualquier caso por la distancia de 3 metros a partir de la esquina en ambas fachadas. En casos excepcionales el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente. Se exceptuarán de esta regla los solares del Centro Histórico.

3.– Para todos los casos

a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3.50 ms. cuando ésta se destine a uso comercial o público y de 2,60 m. para uso de vivienda.

Las anteriores medidas se entienden libres entre elementos de acabado, pudiendo rebajarse hasta 2,20 en cocinas y piezas de servicio y asimismo por razones formales o constructivas hasta 3,00 m. para uso comercial y 2,50 para uso de vivienda.

b) No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

c) Los altillos o planta baja partida se permiten en planta baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:

c.1) Se separarán un mínimo de dos (2) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.

c.2) No podrán superar el 50% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

c.3) Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

Art. 136 .– Planta sótano

1.– En los edificios que, por aplicación de la ordenanza deban alinearse vial, se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tengan o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2.– En los demás casos, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,50 m. sobre el nivel definitivo del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 m. por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de planta baja.

3.- Sólo para usos de garage, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable.

4.- Para el caso de que el sótano se destinara a cualquier otro uso distinto de los señalados en el apartado anterior, deben cumplir, con carácter simultáneo las siguientes condiciones:

a) La superficie de techo del sótano no podrá ser superior a la ocupación en planta del edificio.

b) La superficie de sótano computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable. En las Ordenanzas de Zona en las que el índice de edificabilidad neta, no sea un parámetro relevante se disminuirá la ocupación en plantas altas y/o baja de tal manera que la superficie de techo total del edificio no sea superior a la que resultara de agrupar todo el volumen sobre la rasante.

c) La altura libre no será inferior a 2'50 m.

5.- La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Art. 137.- Plantas Altas

1.- Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.

2.- La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2,60 m. para toda zona o sector, entendiéndose esta medida libre entre elementos de acabado, pudiendo rebajarse hasta 2,20 m. en cocinas y piezas de servicios, y así mismo por razones formales o constructivas hasta 2,50 m. Las plantas diáfanas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,10 no contarán a efectos de número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.

Art. 138.- Medianería

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

Art. 139.- Manzana

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Art. 140.– Profundidad edificable

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

Art. 141.– Espacio libre interior de manzana

Es el espacio no ocupado por edificación que resulta de aplicar las profundidades edificables.

Art. 142.– Retranqueos de la edificación respecto a la alineación

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías.

Puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- c) Retranqueo en las plantas altas de una edificación.
- d) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

Art. 143.– Reglas sobre medianerías

1.– Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable y otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2.– Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

Art. 144.- Reglas sobre retranqueos

1.- No se permiten retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se prohíban por las correspondientes ordenanzas.

2.- En las zonas o sectores en que expresamente se permita o prescriba, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales. En tales casos la fachada retranqueada se situará a una distancia mínima y uniforme de 3 m. respecto a la alineación. Se fija una altura libre del soportal no inferior a 3 m.

3.- No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Art. 145.- Cuerpos salientes

1.- Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio) o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2.- Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro volado totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.

3.- Son cuerpos salientes cerrados los que tienen su perímetro volado cerrado total o parcialmente con elementos fijos.

4.- Cómputo de superficies:

a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

c) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

5.- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

6.- Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las ordenanzas específicas de Zona o sector, los cuerpos salientes a partir de la primera planta.

7.- En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo 0,60 m. de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3.50 m. sobre el nivel de la acera.

Art. 146.– Elementos salientes

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1.– Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, górgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 10 cms. respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que: a) den frente a calle de más de 6 m. de ancho, b) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial, y c) cumplan la condición c) siguiente.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 m. por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cms., y con un máximo de 1,50 m., y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.

d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m.

2.– Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

Art. 147.– Ventilación e iluminación

a) Salvo los casos expresamente consignados en las ordenanzas específicas de zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilarse e iluminarse a través de Patios de Ventilación.

b) La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirá en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

c) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

Art. 148.– Obras de ampliación

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación, serán de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

Art. 149.– Patios de ventilación

1.– Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios, estancias o cocinas donde se habita normalmente.

2.– Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.

3.– Las dimensiones y superficies mínima obligatoria de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 ms. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Ventilación (Nº de plantas)	Superficie máxima (m2)
Hasta 2	5
" 3	7
" 4	9
" 5	11
Más de 5	15

4.– Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

5.- Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

6.- Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la coronación de los paramentos del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 25% superior a la del patio.

Art. 150.- Patios de Luces

1.- Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación .

2.- Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

3.- Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura, con un mínimo de 3 ms. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (Nº de plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2	9
" 3	10,50
" 4	12,50
" 5	16
Más de 5	20

4.- Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5.- El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se registrarán, en cuanto a su forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

6.- En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las Luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee.

Art. 151.- Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

1.- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de ésta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las ordenanzas específicas de cada zona o sector.

2.- Los sótanos e instalaciones deportivas o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

Art. 152.- Elementos técnicos de las instalaciones

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprenden los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores, aparatos o elementos de climatización e incluso para acceso de éstos a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1.- Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

2.- Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias de cada edificio o sistema de instalación.

3.- Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Art. 153.- Casos particulares.

1.- Construcciones auxiliares:

Salvo que expresamente se prohíba en determinadas ordenanzas específicas de zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación, así como deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos, salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios.

2.- Edificios de garaje:

En los edificios para uso de garage, y salvo que se disponga lo contrario en las ordenanzas específicas de zona, los parámetros reguladores de la edificación serán, exclusivamente, la altura máxima edificable y la separación a linderos públicos y privados. La altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,50 m. y un mínimo de 3,50. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2.30. En todo caso la altura total de edificio no deberá sobrepasar en ningún punto a la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza.

3.- Cerramientos de locales.- Los locales comerciales en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramiento que, aunque tengan carácter de provisional, deberán construirse con la debida resistencia al impacto y ornato adecuado. En todo caso estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia.

4.- Edificios singulares.- Las edificaciones para uso público promovidas por la administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales a la que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento.

En estos casos se requerirá en el trámite de concesión de licencia la presentación de un anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las derivaciones que se proponen respecto a la norma. Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Técnicos Municipales previamente a su aprobación por el Pleno de la corporación que a tales efectos podrá asesorarse en cada caso por personas o entidades de reconocido prestigio y solvencia en la materia.

TITULO V.- SISTEMAS



CAPITULO 1.- DISPOSICIONES COMUNES

Art. 154.- Sistemas generales y sistemas locales.

Los sistemas generales son los conjuntos de elementos de ámbito municipal que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos.

Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la ciudad y que desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Art. 155.- Clases de sistemas.

1.- Los sistemas generales del Plan General son los siguientes:

1º) Sistema general de comunicaciones, formado por los siguientes elementos:

- a) Sistema general viario.
- b) Sistema general ferroviario.
- c) Sistema general aeroportuario.

2º) Sistema general de espacios libres.

3º) Sistema general de equipamiento comunitario.

4º) Sistema general de infraestructuras básicas y servicios.

2.- La estructura general y orgánica se completa con los sistemas locales que en suelo urbano lo constituyen:

- a) Los viajes y aparcamiento .
- b) El suelo de jardines, parques urbanos y zonas deportivas.
- c) El suelo de interés público y social susceptible de ser edificado para dotaciones, equipamientos o edificios públicos.

3.- Los Planes Parciales en desarrollo de las previsiones de Plan General determinarán los sistemas locales de suelo ordenado por los mismos con arreglo a los parámetros establecidos en la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias y en estas Normas.

Art. 156.- Obtención de suelo para sistemas generales.

1.- Los suelos que en ejecución de las previsiones del Plan General deban destinarse a sistemas generales se obtendrán para el uso y dominio público con cargo a

los sectores del suelo urbanizable con aprovechamiento superior al medio, ó mediante su expropiación.

2.- La calificación de sistemas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbre.

Art. 157.- Obtención de suelo para sistemas locales.

1.- Son de cesión gratuita los suelos destinados a sistemas locales en los distintos Planes Parciales que se desarrollen en ejecución de Plan General, así como los determinados en el art. 83.3.1. de la Ley del Suelo.

2.- El resto de los suelos destinados a sistemas locales serán de cesión obligatoria, incorporándose al uso y dominio público por cesión voluntaria de su titular, compra directa o expropiación, pudiendo con este último supuesto la Administración repercutir, en su caso, el importe de la expropiación mediante contribuciones especiales.

Art. 158.- Desarrollo de los sistemas generales.

El desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General relativas a los sistemas generales se efectuará en los correspondientes Planes Especiales que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos. Podrán también desarrollarse estas previsiones en los Planes Parciales siempre y cuando se produzcan conjuntamente las siguientes condiciones:

1ª) Que el sistema y el sector sean esencialmente continuos.

2ª) Que el aprovechamiento que corresponda a los propietarios de suelo afectado a sistema general sea con cargo a ese mismo sector.

Art. 159.- Ejecución de los sistemas generales.

Los sistemas generales serán ejecutados por la Administración local, autónoma o de Estado en función de sus respectivas competencias.

El Ayuntamiento podrá, en su caso, repercutir, mediante contribuciones especiales, el coste derivado de la ejecución de estos sistemas.

Art. 160.- Sistemas y titularidad del suelo.

1.- Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público y los de uso público ó colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial, continuarán afectados a idéntico uso salvo que el Plan expresamente prevea su modificación.

2.- Los sistemas existentes de titularidad y dominio privado mantendrán dicha situación mientras continuen con el uso, destino y nivel de servicio actuales. La eventual modificación de éstos constituirá título suficiente para su incorporación al dominio público mediante los medios legales oportunos.

3.- Los terrenos que el Plan afecta a sistemas locales en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

4.- Los suelos de propiedad pública calificados como equipamiento en los que este equipamiento no se haya creado efectivamente podrán ser cedidos provisionalmente a particulares que deseen crear en ellos el equipamiento en cuestión. Esta cesión será siempre discrecional, y se efectuará únicamente en el caso de que ningún organismo público prevea a corto o medio plazo la inversión en ese suelo. El número de años por el que se ceda provisionalmente el uso de este suelo se fijará también discrecionalmente por el Ayuntamiento. Sea cual sea este plazo, la cesión se anulará automáticamente en el caso de que dicho equipamiento desaparezca como tal, es decir, cierre al público las instalaciones.

CAPITULO 2.- SISTEMA VIARIO

Art. 161.- Definición del sistema viario.

1.- Es el conjunto de elementos y espacios destinados a hacer posible la movilidad, motorizada o no, y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio y de los núcleos de población .

2.- Por su localización y función , dentro del sistema viario se distinguen las siguientes clases de vías.

a) En el suelo no urbanizable: carreteras principales y caminos y carreteras secundarias.

b) En los suelos urbano y urbanizable: enlaces, circunvalaciones y travesías, vías primarias, viario medio, distribuidor de barrio y viario local.

3.- En el plano A (1:25.000) se grafían las carreteras y caminos. El plano B11 (1:25.000) representa la jerarquización y disposición de los enlaces, circunvalaciones y travesías, viario medio y distribuidor de barrio y local. A escala 1:200 se grafían las secciones de las vías principales.

Art. 162.- Definición de las vías

1.- Carreteras: Las vías de dominio y uso público ya sean estatales, provinciales o municipales, proyectadas y construidas para la circulación de vehículos, automóviles, regulados por la Ley 51/1974, de 19 de Diciembre.

2.- Caminos: Los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de que sus titulares, a quienes corresponde su construcción, conservación y reparación.

3.- Vías de enlace, circunvalación y travesía: Son vías de unión entre carreteras atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por la mezcla de un tráfico no urbano generado o atraído por las zonas contiguas a la vía.

Las vías de penetración son la prolongación de los accesos principales, en el interior de la ciudad.

4.- Vías primarias: Son vías cuya función es canalizar los recorridos más largos en la ciudad, sirviendo de distribuidores de las vías locales. Los vehículos circulan a velocidades comprendidas entre 30km./hora y 40 Km/hora.

5.- Viario medio: Son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial de los diferentes usos, o que por su longitud salen fuera del ámbito de barrio o distrito, pero que no posean las condiciones suficientes de continuidad o capacidad para ser clasificados dentro de las vías primarias.

6.- Distribuciones de barrio: Son aquellas vías de menor entidad en cuanto a tráfico, pero de gran importancia en la ordenación del área en que se encuentran y

cuya función es canalizar los flujos de circulación desde las vías locales a las vías de jerarquía superior. Los vehículos circulan a velocidades comprendidas entre los 25 Km/hora y 30 Km/hora.

7.- Vías locales: Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Las velocidades de circulación automóvil son del orden de los 20 Km./hora.

Art. 163.- Desarrollo

1.- En suelo urbano, los planos B y C determinan la amplitud y disposición de las vías, y en el plano D las características de diseño de las vías principales. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle completarán esta ordenación.

2.- En suelo urbanizable, los Planes Parciales completarán y precisarán, en el ámbito de su territorio, la ordenación de la red viaria local establecida por el Plan General.

Art. 164.- Ejecución y planeamiento espacial.

1.- Requerirán la formulación de un Plan Especial la ejecución, reforma o ampliación de las carreteras y vías de enlace, travesía o penetración que a continuación se señalan:

- a) Remodelación de República Argentina y General Primo de Rivera.
- b) Remodelación Avda. Libia y Campo Madre de Dios.
- c) Penetración Crta. Badajoz desde acceso a Asland hasta intersección con Ronda del Marrubial.
- d) Remodelación de Obispo Pérez Muñoz desde la Ronda del Marrubial hasta Molinos Altas.
- e) Travesía Norte desde el núcleo de Chinales hasta el núcleo de Electromecánicas.
- f) Remodelación de Avda. Carlos III desde Puerta de Levante a Puerta de Badajoz.
- g) Ejecución y Remodelación de la Avda. de la Universidad desde la Plaza de la Salud hasta intersección con Ronda Oeste.
- h) Remodelación de la calle Periodista Quesada Chacón desde la plaza del Poeta Ibn Zadum hasta intersección con Ronda Oeste.
- i) Remodelación de la Avda. de Granada desde el enlace con la variante hasta la Plaza de Andalucía.
- j) Penetración de la variante sur al estadio del Arcangel.

k) Prolongación de la Gran Vía Parque.

l) Vía que discurre sobre el actual trazado del ferrocarril de Almorchón entre la travesía Norte y la Avda. del Brillante.

m) Ronda del Marrubial entre la Plaza del Corazón de María y la intersección de Obispo Pérez Muñoz.

n) Remodelación de la Avda. de Medina Azahara.

2.- La ejecución, reforma o ampliación de las carreteras o vías no enunciadas podrá llevarse a efecto con la ejecución del Plan Parcial del sector de Planeamiento donde estén enclavadas o en otro caso mediante Proyecto de urbanización.

CAPITULO 3.- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Art. 165.- Definición

El sistema general ferroviario comprende el conjunto de espacios reservados al funcionamiento del ferrocarril, tales como las vías, estaciones y demás elementos relacionados con aquél, y además los correspondientes espacios de protección.

Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles este Plan General ordena los espacios incluidos dentro del sistema general ferroviario e impone determinadas limitaciones a los suelos situados fuera del sistema pero en colindancia con el mismo.

En el plano B a escala 1:2.000 se determina el ámbito que ocupa el Sistema General Ferroviario.

Art. 166.- Licencia

Los actos de edificación y Uso del suelo incluidos en el sistema ferroviario están sujetos a licencia municipal. Los mismos actos en los terrenos situados en el entorno del sistema están sujetos además, a las limitaciones que establece la legislación de policía de ferrocarriles.

Art. 167.- Limitaciones Urbanísticas en suelo urbano

A ambos lados del Sistema General Ferroviario, en la parte de éste que atraviesa suelo clasificado como urbano, el Plan General establece una zona de protección del sistema general constituida por una franja de 20 metros no edificables contados a partir del borde de la plataforma sobre la que discurre la vía incluidas las cunetas y pasos laterales.

Esta norma no es de aplicación para los edificios residenciales existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, cuya zonificación es respetada por éste.

para garantizar la seguridad de las personas o cosas, el Plan General exige el establecimiento de los adecuados elementos de protección.

Art. 168.- Planes Parciales

Los Planes Parciales que se formulen en sectores de suelo urbanizable programado atravesados o en colindancia a una vía férrea deberán prever entre sus determinaciones las reglas impuestas por la legislación de policía de ferrocarriles. En el caso de los terrenos incluidos en la delimitación del Plan Parcial de los terrenos de Renfe, las distancias de la edificación a la vía férrea vendrán reguladas por dicho Plan.

En los terrenos urbanizables de uso industrial previstos al Este se establecerá además la inedificabilidad de una zona de 30 metros a ambos lados de la vía férrea contados a partir del borde de la plataforma.

Estas mismas actuaciones urbanísticas están obligadas, de otro lado, a vallar las líneas de ferrocarril o establecer otras medidas de protección que garanticen la seguridad de las personas o cosas.

La supresión de los pasos a nivel y su sustitución por otros de distinto nivel cuando obedezca a la mayor intensidad de tráfico originados por la urbanización de un sector inmediato a la vía férrea, se repercutirá como coste de la urbanización y será exigible a los promotores de dicha actuación .

Art. 169.- Plan Especial de RENFE

Los terrenos administrados por Renfe, parte de los cuales son clasificados como suelo urbanizable programado destinados a uso residencial y parte como sistema general ferroviario serán objeto de un Plan Parcial con las determinaciones establecidas en este Plan General.

Para desarrollar las determinaciones específicas del sistema ferroviario el Plan Parcial preverá la formación de un Plan Especial de Infraestructura.

CAPITULO 4.- SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO

Art. 170.- Definición y suelos que comprende

- 1.- El sistema general Aeroportuario comprende los suelos ocupados por el Aeropuerto.
- 2.- Los terrenos colindantes al sistema general aeroportuario quedan sometidos a las limitaciones derivadas de la legislación específica sobre servidumbre aeronáutica en razón a la seguridad del tráfico aéreo.
- 3.- El plano A, "Calificación , Usos y Sistemas", representan el ámbito del Sistema General Aeroportuario y su zona de servicio.

Art. 171.- Licencia Municipal

No se otorgará licencia municipal para obras o instalaciones en la zona de servidumbre aeronáutica sin que previamente se haya obtenido autorización o informe, en su caso, de los órganos competentes en materia de protección de aeropuertos y de navegación aérea.

CAPITULO 5.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Art. 172.- Definición.

El sistema general de Espacios Libres del presente Plan General está constituido por los parques urbanos y los jardines y el parque forestal de los Villares.

El sistema general de Espacios Libres se complementa, a nivel local, por los suelos destinados a uso de zona verde en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de este Plan en el suelo urbanizable programado.

Art. 173.- Parques urbanos y jardines.

Son parques urbanos y jardines, los espacios arbolados o ajardinados, destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población o la mejora de las condiciones ambientales de una zona.

El Plan admite la existencia de jardines y zonas verdes en general de titularidad privada, no obstante el incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de dichas zonas verdes o jardines faculta a la Administración para su ejecución en aplicación del art. 181.2 de la Ley del Suelo.

Art. 174.- Condiciones de uso.

En los parques y jardines urbanos de superficie superior a los 10.000 además del uso como zona verde se admiten los deportivos, educativos, sociales, de relación en 3ª y 4ª categorías y de aparcamientos, con las siguientes condiciones:

a) La ocupación de suelo por el conjunto de estos usos no sobrepasará el 20% de la superficie total del parque, no pudiendo ser la superficie ocupada por edificación mayor del 10% de dicha superficie total.

b) La ocupación de suelo por los distintos usos permitidos será regulada en extensión, localización y forma mediante el correspondiente Plan Especial.

c) En todo caso el suelo ocupado por tales usos mantendrá la titularidad pública.

CAPITULO 6.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BASICOS

Art. 175.- Definición

El Sistema de infraestructuras básicas y servicios lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. Se incluyen así mismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, como los centros de transformación o producción de energía.

Como elementos no lineales de este sistema se incluyen así mismo: los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos.

Por último incluimos dentro de este sistema las redes y servicios de empresas de carácter público privado. Como tales señalamos las siguientes: red de energía eléctrica de abastecimiento, y red de telefonía y comunicaciones.

El Sistema de infraestructuras básicas y servicios está representado en los planos AI, BI, CI y DI.

Art. 176.- Protección de trazados de infraestructuras

La protección respetará los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

No obstante como mínimo ésta será:

En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales de 12 metros a cada lado de la faja que determina el trazado.

En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano de 6 metros a cada lado de la faja que determina el trazado.

Se excepcionan del cumplimiento de esta norma aquellos trazados en las zonas colmatadas o próximas al consolidado en que sea imposible su cumplimiento.

Se considerarán conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo similar como es el caso de las líneas de transporte de energía o los oleoductos.

Art. 177.- Ejecución y Planeamiento Especial

Además de los proyectos ya aprobados por el Ayuntamiento de Córdoba deberán ejecutarse las siguientes infraestructuras básicas:

– Complementación de la red de alcantarillado de la zona del Brillante, que elimine los vertidos directos a cauces superficiales, pozos y fosas sépticas.

– Los elementos e instalaciones necesarios para el tratamiento de aguas residuales en aquellos polígonos industriales que no quedan recogidos en el Proyecto de Saneamiento Integral de Córdoba.

CAPITULO 7.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ART. 178.- Definición

Comprende el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el artículo siguiente de estas Normas.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción.

El sistema de equipamiento comunitario aparece definido en el plano B1 del Plan General.

A los efectos de esta Normativa se consideran susceptibles de este régimen todos los edificios previstos como Equipamiento comunitario en las zonas de las Ordenanzas de Edificios Protegidos y Centro Histórico correspondiendo definir la asignación del uso, en cada caso concreto en el período de vigencia del Plan.

Art. 179.- Equipamientos locales y usos

El sistema local descrito en el artículo antecedente se completa a nivel local, por los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sea de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable.

El presente Plan General determina en suelo urbanizable programado la localización de ciertos equipamientos de ámbito general local. Estas determinaciones se incluyen en el Plano B a escala 1:2.000.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios, se clasifican en la regulación de Usos de estas Normas.

El suelo destinado a equipamiento educativo o social no podrá destinarse a finalidad distinta a la de equipamiento. La mutación de destino requerirá la modificación del Plan y la Previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado.

Art. 180.- Titularidad y dominio

Sobre la titularidad y dominio de los elementos del sistema de equipamiento colectivo se estará a lo dispuesto en estas Normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, es posible la compatibilización entre la condición de sistema y titularidad privada en equipamientos tales como, educativo, sanitario, hospitalario y deportivo, recreativo.

Art. 181.– Índice de edificabilidad de los equipamientos

La edificabilidad máxima en los distintos centros será:

- En los escolares y sanitarios será el que se derive del programa propio del centro de acuerdo con la legislación específica aplicable.
- En los centros existentes de mercado, religioso, administrativo, se permitirá un aumento del 50% de la superficie construida en la actualidad, adaptándose en los parámetros edificables a su entorno.
- En los centros socio-culturales, será de 2 m²/m² con la posibilidad de ocupación del 100% de la parcela neta.

En las zonas de ordenación por alineación a vial estos centros deberán disponerse sobre la alineación. En todo caso la organización del espacio edificable se atenderá a las condiciones y parámetros de ordenación de la zona que le corresponda.

En los casos en que un centro de equipamiento o servicio se localice entre zonas a las que correspondiesen ordenaciones diferentes, un Informe Previo municipal determinará la ordenanza de aplicación, atendiendo a los específicos problemas (acceso, conformación de espacios públicos, relaciones funcionales con barrios, etc.) que presente cada caso.

Art. 181. bis.– Edificaciones especiales.

1.– Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las ordenanzas de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, sin que la ocupación exceda de las dos terceras partes (2:3) de la superficie de la parcela.

2.– Si ello ocurriese en parcelas incluidas en las zonas cuyo sistema de ordenación fuese el de la alineación a vial, se cumplirán, además, las condiciones siguientes:

a) Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación la zona para sus patios.

b) Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

c) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

3.– Para la edificación en el resto de las zonas se habrán de cumplir, en todo caso, las condiciones de separación que en ella se establecieran.

Art. 182.– Ejecución y Planeamiento

La ejecución, reforma o ampliación de los equipamientos comunitarios que por sus especiales características dimensionales, de incidencia de la trama urbana, demandas extraordinarias de aparcamiento u otros servicios urbanos, así como viales de acceso, etc. deberán desarrollarse mediante un plan especial si el Excmo. Ayuntamiento así lo estima a la vista de la incidencia de las condiciones urbanas antes referidas.

1.– Todos aquellos que , situados en las Zonas de Ordenanzas de Edificios Protegidos y Centro Histórico, y señalados en este Plan como Equipamiento Comunitario, se decida por el Ayuntamiento su puesta en servicio con este uso durante el periodo de vigencia del Plan.

2.– Pista de Atletismo del Arcangel.

3.– Pabellón polideportivo del Parque Cruz Conde.

4.– Edificios Universitarios.



TITULO VI.- SUELO URBANO



CAPITULO 1.- SUELO URBANO. DELIMITACION, DESARROLLO Y EJECUCION

Art. 183.- Delimitación

constituye suelo urbano el grafiado con tal carácter en el plano de ordenación B.

Art. 184.- Desarrollo

1.- Las determinaciones establecidas por el presente Plan General para el suelo urbano serán, en su caso, desarrolladas mediante Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2.- Aún cuando no estuvieran expresamente previstos en el Plan General, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación de Planes Especiales y Estudios de Detalle en áreas que constituyan una unidad y cuyas circunstancias urbanísticas así lo recomienden, de conformidad con la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Art. 185.- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes de la edificación son las grafiadas en los planos de Ordenación C. Alineaciones y rasantes, o en su defecto las existentes.

Art. 186.- Delimitación de los polígonos y unidades de actuación.

La delimitación de los polígonos de actuación se efectuará de conformidad con el Art. 117.2 de la Ley del Suelo.

Cuando no fuere posible la determinación de un polígono conforme al artículo citado de la Ley del Suelo, ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas del planeamiento.

Art. 187.- Sistemas de actuación

1.- La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará por los sistemas de compensación o cooperación, sin perjuicio de las facultades reconocidas a la Administración actuante por el Art. 119 de la Ley del Suelo. El instituto reparcelario podrá aplicarse, cuando proceda, en cualquiera de las modalidades establecidas en el mismo texto legal.

2.- El sistema de expropiación, se aplicará en los siguientes supuestos:

a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos.

b) Para la realización de actuaciones aisladas.

c) Para la ejecución de polígonos o unidades de actuación cuando la junta de compensación o, en su caso, el propietario único de todos los terrenos incumplan las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

El Ayuntamiento podrá, en su caso y de conformidad con la legislación vigente, repercutir el coste de las expropiaciones mediante contribuciones especiales.

Art. 186.- Zonas de Ordenanza

A efectos de la aplicación de las correspondientes Ordenanzas el suelo urbano se divide en las siguientes zonas:

- 1.- Edificios Protegidos
- 2.- Centro Histórico
- 3.- Manzana Cerrada
- 4.- Ordenación Abierta
- 5.- Plurifamiliar aislada
- 6.- Colonia Tradicional Popular
- 7.- Unifamiliar Adosada
- 8.- Unifamiliar Aislada
- 9.- Industrial
- 10.- Comercial

CAPITULO 2.- ORDENANZAS DE ZONAS

Sección 1ª.- Ordenanza de Edificios Protegidos.

Art. 189.- Delimitación del área.

El área de aplicación de la Ordenanza de Edificios Protegidos se extiende a la totalidad del término municipal de Córdoba y se representa en los planos A, B y C, mediante la expresión en cada uno de los edificios y parcelas protegidos del nivel de protección correspondiente.

Art. 190.- Clases de obras y grado de intervención.

1.- A los efectos de aplicación de esta Ordenanza, las obras de posible realización en su ámbito son la mejora, reforma y obra nueva. En cada una se admiten distintos grados de intervención, según el mayor o menor alcance de la obra autorizada.

2.- Clase de obra:

a) Mejora: Obras que no modifican ninguno de los elementos definidores de la arquitectura del edificio.

b) Reforma: Obras que, manteniendo básicamente la edificación existente, modifican algunos de los elementos definidores de la arquitectura del edificio, alterando bien los elementos arquitectónicos individualizadamente, bien determinados aspectos de su organización general, distributiva o morfológica.

c) Obra nueva: Obras que tienen por objeto la edificación de nueva planta de la totalidad o parte de la parcela.

3.- Grados de intervención :

a) En las mejoras:

Grado 1º.- Mantenimiento y conservación.- Conjunto de obras de carácter no estructural cuya finalidad es mantener el edificio en condiciones adecuadas para su uso, sin modificar su organización especial ni sus características originales en sus aspectos esenciales.

Grado 2º.- Consolidación y Restauración.- Conjunto de obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener o reponer el edificio o una parte del mismo en las condiciones de estabilidad e integridad física necesarias para su utilización, restituyendo, en su caso, sus características originarias cuando éstas hubieren sido alteradas, no modificando la estructura arquitectónica originaria ni sus elementos en sus aspectos esenciales.

Grado 3º.- Adaptación.- Conjunto de obras cuya finalidad es adecuar la organización del edificio a las necesidades de uso previstas en este Plan General,

siempre que no supongan modificación o alteración de la estructura arquitectónica del edificio existente ni de ninguno de sus elementos definidores.

b) En las reformas:

Grado 4º.- Redistribución.- Conjunto de obras, que modificando la organización general del edificio en cuanto al número y disposición de las unidades habitables que contiene, no modifican básicamente la estructura arquitectónica del edificio ni aumentan la superficie construida de la parcela.

Grado 5º.- Renovación en reforma.- Conjunto de obras que tienen por objeto la sustitución de parte de un edificio cuya demolición se justifique de acuerdo con su nivel de protección siguiendo el trámite establecido en los artículos 195 y 196.

Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado es necesario que cumpla las siguientes condiciones:

1º.- La ocupación en planta de la parte a sustituir no excederá de la menor de las dos cifras siguientes:

a) El 15% de la superficie de la parcela.

b) El 30% de la superficie edificada.

2º.- La sustitución no supondrá aumento de la superficie total ni del volumen construidos.

Excepcionalmente los anteriores porcentajes podrán alterarse para adaptarse a los supuestos específicos de cada edificio, siguiendo el trámite establecido en los artículos 195 y 196.

3º.- Las obras no afectarán a las partes fundamentales del edificio, entendiendo por tales, además de su estructura arquitectónica y los elementos que la integran, la primera crujía de cada una de sus fachadas, tanto exteriores a la calle como interiores a patios principales, la escalera principal y los jardines o huertos interiores.

c) En obra nueva:

Grado 6º.- Ampliación.- Conjunto de obras en las que la reorganización se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

6.1) Aumento de ocupación.- Conjunto de obras de nueva planta que tienen por objeto el aumento de superficie ocupada por edificación en la parcela. Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado es necesario que la ocupación en planta de la nueva construcción no exceda de la menor de las dos cifras siguientes:

El 50% de la superficie ocupada actual.

El 20% de la superficie de la parcela.

Con un límite superior del 80% de la superficie de la parcela.

6.2) Entreplantas.- construcción de forjados intermedios entre otros cuya diferencia de alturas lo permita, sin que ello afecte al aspecto externo del edificio y de acuerdo con su nivel de protección .

6.3) Remonte.- Adición de una o más plantas sobre las existentes con las siguientes condiciones:

1ª) En la subzona II que se define en la Sección 2ª. el remonte podrá alcanzar dos plantas sobre el edificio preexistente hasta alcanzar un máximo total de cinco plantas. En la subzona I el remonte podrá ser de una planta con un límite máximo del conjunto de tres plantas.

2ª) El remonte sólo podrá realizarse en segunda crujía de fachada y respetando en su caso la altura preexistente del contorno del patio principal.

3ª) En los edificios del Centro Histórico incluidos en Ordenanzas de protección D, E y F sobre los que se admita el remonte se considerarán incluidos en la subzona (I o II) según el número de plantas dominante en el frente de fachada correspondiente.

Si la parcela tiene fachadas a dos o más frentes de manzana en los que predominan distintas alturas se aplicará el criterio anterior a cada una de las fachadas de la edificación, pudiendo exigir el Ayuntamiento un Estudio de Detalle para casos especiales.

4ª) Los edificios exteriores al Centro Histórico incluidos en niveles de protección sobre los que admita el remonte, éste podrá alcanzar dos plantas sobre el edificio preexistente.

Si la parcela tiene fachada a dos o más frentes de manzana se aplicará el mismo criterio previsto en el apartado anterior.

Grado 7ª.- Sustitución parcial.- Conjunto de obras que tienen por objeto una edificación básicamente de nueva planta en la que se mantiene una parte de los elementos definidores de la estructura arquitectónica preexistente no inferior al 50% de la superficie ocupada por dicha construcción.

Excepcionalmente podrá alterarse el anterior porcentaje siguiendo el trámite establecido en los artículos 195 y 196.

Grado 8ª.- Sustitución total.- Conjunto de obras que tienen por objeto la intervención sobre una unidad parcelaria y arquitectónica que implica la demolición del edificio existente y la edificación de uno completamente nuevo en su lugar.

Grado 8ª-1.- Reedificación integral.- Obras de nueva planta referidas a la totalidad o parte de una parcela o de un edificio y que tienen por objeto la fiel reconstrucción total o parcial de la edificación preexistente.

Grado 8ª-2.- Reimplantación tipológica.- Obras de nueva planta en la que la edificación proyectada tiene en común, con el edificio al que sustituye, los siguientes elementos:

- a) Número, disposición y superficie de los espacios libres.
- b) Organización de accesos desde la calle.
- c) Disposición y sistema de los núcleos de acceso vertical y horizontal.
- d) Jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiese.

Grado 8º-3.- Nueva Implantación.- Conjunto de obras de nueva planta que tiene por objeto:

a) La edificación, en edificios protegidos, de niveles E ó F, de la práctica totalidad de la unidad catastral, con la sola excepción de la crujía de fachada en el nivel E y del elemento específicamente protegido en el nivel F (y ocasionalmente en el E).

b) La edificación de la totalidad de la unidad catastral que, habiendo sido incluida inicialmente en esta Ordenanza de Edificios Protegidos, en los niveles E ó F, esté libre de edificación por haber sido declarado el preexistente en situación legal de ruina por resolución definitiva y firme.

c) Cuando la Nueva Implantación haya de tener lugar en los casos previstos en estas Ordenanzas de Protección E y F, la altura de la edificación será la dominante en el frente de fachada correspondiente.

Si la parcela tiene fachadas a dos o más frentes de manzana en los que predominan distintas alturas se aplicará el criterio anterior a cada una de ellas, pudiendo exigir el Ayuntamiento un Estudio de Detalle para casos especiales.

Art. 191.- Niveles de protección.- Se establecen los siguientes niveles de protección :

- A. Monumental I
- B. Monumental II
- C. Global Máxima
- D. Global
- E. Protección ambiental
- F. Protección Parcial

Art. 192.- Usos existentes.-

1.- En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en esta Ordenanza se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, excepto en los casos siguientes:

a) Que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su protección.

b) Sólo podrá mantenerse el Uso Industrial si es de Primera Categoría en los Niveles de Protección A, B, y C y en 1ª y 2ª categoría en los restantes.

A los efectos de aplicación de estas Normas se entienden por Uso Preexistentes exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y, como mínimo posean, cuando ello es preceptivo, licencia de apertura y alta en el impuesto de radicación.

Art. 193.– Legitimación de expropiaciones.

La inutilización o abandono de los edificios incluidos en esta Ordenanza será título suficiente para que el Ayuntamiento, en los términos previstos en el artículo 181.2 de la Ley del Suelo, pueda proceder a la ejecución de las obras correspondientes.

Art. 194.– Normativa supletoria.

En lo no regulado en esta Ordenanza de edificios protegidos serán de aplicación las disposiciones de la Ordenanza de la zona dentro de cuyo perímetro se encuentre el edificio o parcela protegida.

Art. 195.– Tramitación.

Además de los documentos exigidos en las normas generales la solicitud de Licencias de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada y tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de las obras en relación con el Nivel de Protección.

d) El proyecto del edificio incluirá en su caso el tratamiento de la fachada de la Planta Baja para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta. En todo caso comprenderá un tramo de calle que comprenda tres edificios a cada lado del propuesto y reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté ubicado en una plaza se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico de todos los frentes de la plaza.

f) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio existente.

g) Descripción fotográfica del edificio existente cuando menos en formato 18 x 24.

h) Detalle pormenorizado de usos actuales.

i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación existente.

Art. 196.- Informe urbanístico.

Previamente a la presentación del proyecto básico, los particulares podrán solicitar al Ayuntamiento un Informe Urbanístico de la parcela sobre la que se pretende actuar, justificando el tipo de obra a realizar en función de las características físicas del edificio existente y los usos actuales y futuros a los que se pretende destinar.

La documentación técnica necesaria para la solicitud del informe Urbanístico será, al menos, un Estudio Previo con el consiguiente contenido mínimo:

1) Memoria descriptiva del edificio existente con las indicaciones siguientes:

a) Estado de conservación.

b) Enumeración de las zonas en las que se quiere intervenir.

c) Alcance de la intervención y propuesta del grado de intervención de acuerdo con los establecidos en esta Ordenanza, justificada en función de los apartados anteriores.

2) Planos de estado actual del edificio, a escala 1:100 referido a todas las plantas del mismo, así como toda la fachada exteriores e interiores a patios o espacios libres y las secciones más significativas, con delimitación de la zona de intervención.

3) Planos de propuesta a escala mínima 1:100, indicando las nuevas actuaciones, si las hubiere.

4) Fotografías descriptivas del estado actual de la edificación referida a aspectos generales de la misma, como mínimo una de la fachada y de las casas colindantes.

Subsección 1ª.- Nivel de protección monumental I (A).

Art. 197. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios que, por su carácter singular, simbólico y monumental así como por el grado de conservación de sus valores monumentales, deberán ser conservados íntegramente, preservando todas sus características arquitectónicas.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados con A en el plano C del Centro Histórico y, fuera de este área los que apareciendo de negro en los planos A, B y D se relacionan a continuación:

- Ermitas y todo su entorno dentro del perímetro de las mismas
- Medina Azahara y zona de protección en un círculo de 1 km. de radio.
- Monasterio de San Jerónimo de Valparaíso y todo su entorno.
- Santuario de Nuestra Señora de Linares y su entorno en un círculo de 500 m. de radio.
- Santo Domingo y todo su entorno en un radio de 500 m.
- Puente Romano del Arroyo de Pedroches.
- Acueductos árabes de Medina Azahara.
- Iglesia de Sta. María de Trassierra.
- Puente Romano sobre el Río Guadalquivir.
- Puente de Alcolea (Romano).
- Torre de la Calahorra.
- Restos de Secunda Romana, Murallas próximas a la Torre de la Calahorra.
- Santuario de Ntra. Sra. de la Fuensanta.
- Pozo anexo a dicho santuario.
- Iglesia del Asilo Madre de Dios.
- Cementerio de San Rafael (Cuerpo de entrada y patio principal).
- Palacio de la Merced (Diputación Provincial).
- Ermita del Pretorio.
- Ermita de S. Acisclo y Sta. Victoria.
- Torre de la Malmuerta.
- Convento de San Cayetano.
- Capilla del cementerio de Ntra. Sra. de la Salud.
- Puente Alcolea.
- Restos arqueológicos de la Arruzafa.

Art. 198.- Condiciones de edificación.

1.- El grado máximo de intervención que, de acuerdo con el art. 190, se permite en los edificios comprendidos en esta categoría es ADAPTACION (grado 3ª).

2.- Si la parcela inicialmente incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, por resolución definitiva y firme, en situación legal de ruina, se deberá aplicar el nivel de intervención 8ª-1 REEDIFICACION INTEGRAL.

3.- Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

4.- Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

5.- Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

Art. 199.- Condiciones de uso.

Sobre esta zona podrán implantarse los siguientes usos:

a) Vivienda en 1ª categoría.

educativo

b) Cultural

Religioso

Areas libres.

Administrativo.

Subsección 2ª.- Nivel de protección monumental II (B) .

Art. 200.- Definición y ámbito de aplicación.

Se aplica a los edificios que pese a su carácter singular, simbólico y monumental no pueden preservarse en la totalidad de las características definitorias de sus valores monumentales originarios por haber sufrido históricamente intervenciones con alteración parcial irreversible. La protección se extiende aquí a la totalidad de los elementos definitorios de su valor monumental aún existentes, cuyo conjunto deberá ser conservado íntegramente , preservando todas sus características arquitectónicas.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados con B en el plano C del Centro Histórico y, fuera de este área los que apareciendo de negro en los planos A, B y D se relacionan a continuación:

-Avda. Gran Capitán 32, esq. Reyes Católicos (Colegio Arquitectos).

-Madres Escolapias s/n (Colegio Calasancio)

-Avda. Medina Azahara, 7 (facultad de Veterinaria)

-Ermita del Santo Cristo

-Molinos del Guadalquivir.

Art. 201.- Condiciones de edificación.

1.- El grado máximo de intervención que, de acuerdo con el art. 190 se permite en los edificios englobados en esta categoría es de REDISTRIBUCION (grado 4º) y en su caso de reedificación integral del edificio.

2.- Si la parcela inicialmente incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, por resolución definitiva y firme, en situación legal de ruina, se deberá aplicar el nivel de intervención 8º-1 REEDIFICACION INTEGRAL.

3.- Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

4.- Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

Art. 202.- Condiciones de uso.

Son las siguientes:

a) Vivienda en 1ª categoría

educativo

cultural

b) religioso

hotelero

áreas libres.

administrativo

social

Subsección 3ª.- Nivel de protección global máximo. (C).

Art. 203.- Definición y ámbito de aplicación.

Se aplica a edificios que, sin tener el valor simbólico de la monumentalidad históricamente reconocida, presentan cierta sinlaridad, bien tipológica, constructiva o funcional, bien de lenguaje o estilo, en virtud de los cuales deben ser objeto de protección.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados con C en el plano C del Centro Histórico y fuera de éste área los que apareciendo de negro en los planos A, B y D se relacionan a continuación:

- Avda. de Cervantes, 10 (Palacete de Manolete)
- Avda. Gran Capitán, 22 (Edificio de viv. y comerc.)
- Avda. Gran Capitán, 26 (Edificio de viv. y comerc.)
- Avda. Gran Capitán, 28 (Edificio de viv. y comerc.)
- Avda. Gran Capitán, 33-37 y Avda. de América (Edificio de viviendas)
- República Argentina, 38 (Edificio de Sanidad)
- República Argentina, 40 (Casino Militar)
- Carretera Madrid (conjunto Bda. Cañero)
- Bda. Fray Albino (conjunto de la Bda. F. Albino)
- Carretera Almodovar (conjunto Bda. Electromecánicas)
- Avda. Dr. Fleming s/n (Sanatorio de la Cruz Roja)
- Avda. de Medina Azahara 18-24 ambos inclusive (pisos de Cañete).
- Puente de Hierro (ferrocarril sobre el arroyo Pedroches)
- Caseta de Feria del Círculo de la Amistad.
- Kiosco de música de los jardines de la Victoria.
- Pérgola en el Paseo de la República Argentina.
- Hospital Militar S. Fernando (Cra. de Almadén).
- Edificios y jardines de la Herta de los Arcos.
- Edificios y jardines del Maestro Escuela.
- Castillo de Torres Cabrera.

Art. 204.- Condiciones de edificación.

1.- El grado máximo de intervención que, de acuerdo con el art. 190 se permite en los edificios englobados en esta categoría es la RENOVACION EN REFORMA y en su caso la reedificación integral del edificio.

En cualquier caso han de mantenerse íntegramente los siguientes elementos de la edificación existente:

- fachadas
- jardines
- patios
- estructura arquitectónica del inmueble
- alturas y forjados
- y todos y cada uno de suselementos esenciales.

2.- Si la parcela inicialmente incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, por resolución definitiva y firme, en situación legal de ruina, se deberá aplicar el nivel de intervención 8ª-1 REEDIFICACION INTEGRAL.

3.- Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtuen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

4.- Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

Art. 205.- Condiciones de uso.

Sobre esta subzona podrán implantarse los siguientes usos:

a) Viviendas en todas las categorías.

b) Oficinas en 2ª y 3ª categorías.

- uso de relación en 2ª categoría.
- hotelero en 3ª categoría.
- cultural
- educativo
- religioso
- áreas libres
- protección
- sanitario
- social

Subsección 4ª.- Nivel de protección global (D).

Art. 206.- Definición y ámbito de aplicación.

Se aplica a los edificios que, aunque carentes de singularidad simbólica monumental, presentan un estimable valor arquitectónico de conjunto, ya tipológico, ya estilístico que contribuye positivamente en la configuración del tejido urbano o del paisaje, en virtud del cual deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos hayan de realizarse.

En el Centro Histórico esta contribución acontece célula a célula, por agrupación de unidades elementales cuya agregación constituye el tejido urbano, objeto en sí de valoración y conservación.

Fuera del Centro Histórico estos edificios constituyen piezas de valor arquitectónico relativamente singular en su contexto, debiendo preservarse por su cualificación del paisaje urbano y/o como elemento residual y representativo de momentos relevantes en el acervo histórico-cultural de la ciudad.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados con D en el plano C del Centro Histórico y, fuera de este área las que apareciendo de negro en los planos A, B y D se relacionan a continuación:

- Castillo de la Dehesilla del León (próximo a Alcolea)
- Restos originarios del Castillo de la Albaida.
- Antiguo edificio de la Aduana
- Avda. del Brillante nº 18, 109, 158 y Hotel El Brillante.
- Crta. de Villaviciosa, 22.
- Colegios situados en los jardines de Plaza Colón.
- Fray Luis de Granada, 1, 3, 5 y 7
- Plaza General Moscardó edificio esq. José M^a. Herrero y esq. Antonio Maura.
- Cuartel de Artillería
- Cuartel de Infantería
- Casa del Patriarca.
- Edificaciones de dos plantas de las manzanas limitadas por c/. Siete de Mayo, Antonio Maura, Infanta D^a. María y Vázquez Aroca.
- Calle Arfe excepto nº 13 y 15
- Carretera de Palma del Río (Silo)

Art. 207.- Condiciones de edificación.

1.- El grado máximo de intervención que, de acuerdo con el art. 190 se permite en los edificios englobados en esta categoría es de SUSTITUCION PARCIAL (grado 7ª). En cualquier caso han de mantenerse los siguientes elementos de la edificación existente.

- fachadas
- patios
- jardines
- alturas
- estructura arquitectónica del inmueble
- y todos y cada uno de sus elementos esenciales.

Se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso el esquema tipológico y todos los elementos arquitectónicos de sus fachadas. Puede admitirse la apertura de huecos en planta baja para uso comercial o entrada de garaje previa solicitud de informe urbanístico y su resolución favorable.

2.- Si la parcela inicialmente incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, por resolución definitiva y firme, en situación legal de ruina, se deberá aplicar el nivel de intervención 8ª-2 REIMPLANTACION TIPOLOGICA.

En el caso de que no sea técnicamente posible mantener los elementos a conservar del edificio por su estado físico ruinoso, se restaurarán dichos elementos, garantizándose la exacta reproducción del tipo arquitectónico existente, de sus fachadas y dimensiones.

En todo caso, la justificación técnica que ampare este procedimiento deberá venir confirmada por informe técnico municipal solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio.

3.- Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra que desvirtúen la unidad arquitectónica que se trata de proteger, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

4.- Excepto en las Plantas Bajas se prohíbe todo tipo de rótulos en fachada, es decir, en Plantas Altas y sobre las cubiertas de los edificios.

Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la Planta Baja, no debiendo sobresalir más de 50 cms. de la línea de fachada y esto siempre que estén por encima de los 2.50 m. de altura, siendo aconsejable el uso de materiales que se integran en el

propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño la adecuación formal al valor arquitectónico del edificio.

Art. 208.- Condiciones de uso.

Sobre esta subzona podrán implantarse los siguientes usos:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| a) Vivienda en todas las categorías | -cultural |
| b) Industrial en 1ª y 2ª categorías | -religioso |
| -oficina en 2ª y 3ª categorías | -áreas libres |
| -comercial en 4ª categoría | -protección |
| -hotelero en 3ª categoría | -sanitario |
| -uso de relación en 2ª categoría | -social |

Subsección 5ª.- Nivel de protección ambiental (E)

Art. 209.- Definición y ámbito de aplicación.

Se aplica a edificios que aún careciendo de valor arquitectónico de conjunto presentan una configuración de fachada estimable en sí misma o por su contribución en el conjunto del paisaje, en virtud del cual ese elemento externo debe ser protegido y preservado de las actuaciones que sobre el resto del edificio se hagan.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados con E en el plano C y fuera de este área los que se reseñan en negro en el plano B y se relacionan a continuación:

- Benito Pérez Galdós, nº. 3, 8, 10, 12 y 14
- Alameda del obispo. Portada y finca completa
- Manzanas entre c/. Diego Serrano, Infanta Dª María Vázquez Aroca y Gran Vía Parque
- Edificio que conforma las esquinas de calle Diego Serrano
- Edificio en Glorieta Cisneros con vuelta a las calles Vázquez Aroca y Siete de mayo.
- Edificaciones en C/. Infanta Dñ. María nº. 4,6,8,10,12,14, 16,18,20,22,24, 26, 30,32,34,36,38,40,46,48.
- c/. Vázquez Aroca, 29
- c/. Siete de Mayo 3,5,7,9,11,13,15,17,19

- c/. Rodolfo Gil, 2 y 6
- c/. José María Herrero 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 36, 38, 40, 42.
- c/. D. Lope de Sosa 1 y 3
- c/. Colina y Burón 2 y 4
- c/. José María Valdenebro 2 y 4
- c/. Felipe II 16 y 18
- c/. Vázquez Aroca 33 y 35
- Gran Vía Parque, 17
- c/ Julio Pellicer, 18

Art. 210.- Condiciones de edificación.

1.- El grado máximo de intervención, que de acuerdo con el art. 190 se permite en los edificios englobados en esta categoría es el de NUEVA IMPLANTACION (grado 8ª-3).

En cualquier caso ha de mantenerse íntegramente la fachada de la edificación existente por tanto altura. Puede admitirse la apertura de huecos de fachada en planta baja para uso comercial previa solicitud de informe urbanístico y su resolución favorable.

2.- Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra que desvirtúen la unidad arquitectónica que se trata de proteger, así como la reposición de elemntos arquitectónicos y huecos primitivos.

3.- La edificación se atendrá a la Ordenanza de Renovación de la zona del Centro Histórico con la altura señalada en el Plano C, que se corresponde con la de la fachada existente y eventual remonte en las condiciones reguladas en el Art. 190 (6.3) de estas Normas.

Art. 211.- Condiciones de uso.

Sobre esta subzona podrán implantarse todos aquellos usos permitidos por la Ordenanza de la zona de Centro Histórico.

Subsección 6ª.- Nivel de protección parcial (F).

Art. 212.- Definición y ámbito de aplicación.

Se aplica a los edificios que, aún careciendo de valor arquitectónico de conjunto incluso por lo que se refiere a sus fachadas, contiene en su estructura algún

elemento de valor monumental, arquitectónico, tipológico o histórico-artístico y cultural que, por tanto, debe ser protegido.

Los edificios comprendidos en esta categoría aparecen marcados con F en el Plano C.

Art. 213.- Condiciones de edificación.

El grado máximo de intervención que, de acuerdo con el Art. 190 se permite en los edificios englobados en esta categoría es el de NUEVA IMPLANTACION.

En cualquier caso han de mantenerse íntegramente el elemento o elementos singulares a los que se aplica la protección .

En caso de que el elemento a conservar sea la fachada puede admitirse la apertura de huecos en planta baja previa solicitud de informe urbanístico y su resolución favorable.

La edificación se atenderá a las condiciones de la Ordenanza de zona.

Art. 214.- Condiciones de uso.

Sobre esta subzona podrán implantarse todos aquellos usos permitidos por la Ordenanza de la zona de Centro Histórico.

Sección 2ª.- Ordenanza de renovación de la zona Centro Histórico.

Art. 215.- Definición.

Las presentes ordenanzas son de aplicación a todas las edificaciones comprendidas en el área Centro Histórico que no hayan sido incluidas en la Ordenanza de Edificación Protegida.

Son edificaciones incluidas en área de tejido urbano generado y consolidado en los procesos de urbanización históricos anteriores a 1.945 y que, situadas sobre parcelas en que se permite Obra Nueva deben, no obstante, contribuir a conservar y proteger la específica relación entre la arquitectura y el espacio urbano característica de esta zona.

Art. 216.- Ambito de aplicación .

A los efectos de la aplicación de estas Normas Urbanísticas el Centro Histórico es el área delimitada bajo esa denominación en el Plano C de este Plan General, a escala 1:1.000, titulado "Plano de Calificación, Alineaciones y Usos".

Art. 217.- Subzonas.

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas se distinguen, dentro de su ámbito, dos subzonas de carácter discontinuo:

Subzona I: Formada por todos los edificios y parcelas marcadas en el Plano C con dos o tres plantas.

Subzona II: Formada por todos los edificios y parcelas marcadas en el plano C con un número de plantas superior a tres.

Art. 218.- Condiciones de Ordenación .

1.- Alineaciones y rasantes.

Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de las indicadas en los Planos B, C y D como alineaciones de nuevo trazado. Es preceptivo en todos los casos y previamente a la petición de licencia, la solicitud al Excmo. Ayuntamiento del señalamiento de alineaciones y rasantes. No se admiten en la zona retranqueos de ningún tipo. En todo caso serán alineaciones a vial, prohibiéndose taxativamente la apertura de nuevos adarves o calles en fonde de saco, tanto públicos como semipúblicos.

2.- Parcelación.

2.1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano C. A efectos

urbanísticos se entiende como parcelario el formado por las unidades catastrales que se representan en el Plano C. No se admitirá por tanto proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales previstas por el Plan, o las resultantes de la segregación o agregación que se efectúe conforme a lo establecido en estas Normas.

Las condiciones de parcelación son las siguientes:

a) Dimensiones mínimas de la parcela:

Subzona I.- En esta subzona no se establece limitación inferior de superficie de parcela, ni ancho mínimo de fachada, ni fondo mínimo de parcela. Ninguna tendrá calificación de no edificable por causa de sus dimensiones.

Subzona II.- En la subzona II la parcela mínima edificable habrá de cumplir los siguientes requisitos:

- superficie mínima: 150 m².
- longitud mínima de fachada a vial: 4 m.
- fondo mínimo de parcela: 9 m.

Se exceptúan de esta regla aquellas parcelas de superficie inferior a 150 m² encajadas entre dos edificios medianeros que, por sus características de consolidación o estado de conservación imposibilitan de hecho cualquier proceso reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que estos edificios colindantes existan con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

b) Superficie superior a 1.500 m².

En parcelas de superficie superior a los 1.500 m². será preceptiva la aprobación por el Ayuntamiento, previamente a la redacción del proyecto de Edificación, de un Estudio de Detalle que recoja y ajuste las alineaciones exteriores y determine las interiores, estudiando la adecuación del edificio con el entorno urbano y con las edificaciones colindantes.

En parcelas de superficie comprendida entre 700 y 1.500 m². será potestativa la exigencia por el Ayuntamiento de un Estudio de Detalle que se acompañará a la solicitud del Informe Urbanístico.

c) Regularización de parcela.

Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical con el fin de obtener una mejor configuración de la parcela a efectos edificatorios.

Serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1ª.- La agregación o segregación de superficie no sobrepasará el 20% de la menor de las parcelas intervinientes en la regularización.

2ª.- En ningún caso la superficie de la menor de las parcelas resultantes será menor de 100 m² si está en la subzona I y de 150 m² si están en la subzona II.

3ª.- Tramitar el correspondiente proyecto de reparcelación .

d) Agregaciones de parcelas

Las agregaciones de parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unida de intervención edificatoria serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

En subzona I:

1ª) No se podrán agregar más de dos parcelas a condición de que una de ellas sea menor de 100 m².

2ª) En cualquier caso será preceptiva la solicitud de Informe Urbanístico y su resolución favorable.

3ª) En la solicitud del Informe urbanístico para agregación de parcelas se incluirá un plano parcelario de la manzana en que se sitúan las parcelas que pretenden agregarse.

4ª) En cualquier caso la edificación respetará las alturas correspondientes a las parcelas matrices.

5ª) Cualquier edificio protegido se podrá agregar a una parcela colindante sin límite de superficie, de forma que se mantenga la protección fijada y acogiéndose al trámite del Art. 195.

e) Segregación de parcelas

En subzona I:

La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que el nº de parcelas resultantes no sea superior a cinco, y que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:

1ª) Serán recayentes a vía o espacio público.

2ª) La superficie mínima será de 120 m².

3ª) Longitud mínima de fachada 5 m.

4ª) Fondo máximo 20 m.

5ª) Se destinarán a vivienda unifamiliar.

6ª) Se tramitará el correspondiente proyecto de reparcelación .

En subzona II:

1ª) El número de parcelas agregadas no será nunca superior a tres.

Si en la agregación interviene alguna parcela no perteneciente a este ámbito de Ordenación por tener asignado algún nivel de protección el número máximo de parcelas que se agregen no será superior a dos.

En este último caso será preceptiva la solicitud del Informe Urbanístico y resolución favorable a fin de garantizar que el resultado de la agregación no es contrario a las condiciones establecidas para el edificio protegido en la correspondiente Ordenanza de Protección.

2ª) Tanto a efectos paisajísticos como de edificabilidad se tendrán en cuenta los valores de los parámetros asignados por la Ordenanza a las parcelas matrices, no siendo aplicable a las menores de 100 m² que intervengan en la agregación la edificabilidad correspondiente a más del 70% de su ocupación.

3ª) La superficie máxima resultante de la agregación de parcelas incluidas en el sector de la Ordenanza de Renovación no será nunca superior a 800 m², con las siguientes condiciones:

3.1. Para agrupaciones de hasta 400 m² .:

ocupación máxima: 70%

ancho de fachada máximo: 15 m.

3.2. Para agregaciones cuya superficie resultante sea mayor de 400 m² y menor de 600 m² .:

ocupación máxima: 60%

ancho de fachada máximo: 20 m.

3.3. Para agregaciones de parcelas cuya superficie resultante supere los 600 m².

Ocupación máxima: 60%

Ancho de fachada máximo: 23 m.

2.2 Se exceptúan de estas condiciones de parcelación las unidades catastrales incluidas en Unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas, cuyo planeamiento de desarrollo podrá introducir las variaciones que estime pertinentes en el parcelario del ámbito delimitado.

Art. 219.– Condiciones de Edificación .

1.– Profundidad edificable.

Cuando no se regula expresamente en el Plano C mediante alineación interior no se limita la profundidad máxima a que debe llegar la edificación.

2.– Ocupación máxima de parcela.

Con carácter general se establece una ocupación máxima del 70% de la superficie de la parcela para los edificios de viviendas plurifamiliares y del 80% para los de viviendas unifamiliares o bifamiliares; con las siguientes especificaciones:

2.1. En la Subzona II la ocupación máxima será:

-En planta baja: 100%

-En plantas altas: 70%

2.2. En la subzona I cuando se dispongan galerías perimetrales cubiertas en los patios principales, su superficie computará sólo el 50% a efectos de la ocupación máxima de parcela. Igual regla regirá para los espacios comunitarios de paso, porches, etc. excepto portales y zaguanes.

2.3. Se exceptúan de la regla de ocupación máxima pudiendo ocupar el 100% de la superficie los siguientes casos:

a) Parcelas de superficie menor de 100 m².

b) Parcelas de menos de 7 m. de fondo.

c) Parcelas de esquina o recayentes a dos calles opuestas que pueden resolver la iluminación de todas sus piezas habitables a través de la fachada al espacio público.

Para los casos b y c es preceptiva la solicitud de Informe Urbanístico y la aprobación por el Ayuntamiento del Estudio Previo al Proyecto de Ejecución que demuestre la imposibilidad o innecesariedad, respectivamente, de construcción del porcentaje de patios y espacios libres interiores en las condiciones previstas en el Art. 224 de esta Normas.

3.- Altura máxima y número de plantas.

3.1. El número máximo de plantas que se permiten es el marcado para cada parcela en el Plano C.

Con carácter de mínimo obligatorio sólo se permitirá una planta menos del máximo, salvo en las parcelas señaladas con máximo de dos plantas, que adquieren simultáneamente el carácter de mínimo obligatorio.

3.2. La altura libre de la Planta Baja tendrá un máximo de 4 m. y un mínimo de 2,60 m.

Las alturas libres de planta baja y alta deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas en el conjunto de la fachada de la calle. Con este fin se permitirán las siguientes alturas reguladoras:

Planta Baja + 1 planta	7	m.
Planta Baja + 2 plantas	10	m.
Planta Baja + 3 plantas	12'	60 m.
Planta Baja + 4 plantas	15'	20 m.
Planta Baja + 5 plantas	17'	80 m.
Planta Baja + 6 plantas	20'	40 m.

4.- Patios.

Se distinguen las siguientes clases de patios:

a) Patios principales.

Son los patios que en la subzona I estructuran la ocupación de la parcela, constituyendo uno de los elementos tipológicos fundamentales en el tejido residencial de la zona urbana histórica. Dentro de esta clase se distinguen a su vez dos tipos de patios principales:

Tipo A.

Son los patios principales que han de disponerse en las viviendas colectivas y a través de los cuales reciben iluminación y ventilación las viviendas y, en su caso y como mínimo, dos piezas habitables de las viviendas interiores.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1ª) La superficie mínima destinada a este tipo de patio será del 20% de la superficie de la parcela, pudiéndose disponer uno o varios patios de este tipo.

2ª) El lado mínimo de cada uno de estos patios será:

Si sólo iluminan dependencias de viviendas exteriores:

–cinco metros para edificios de dos plantas de altura máxima.

–seis metros para edificios de tres plantas.

En el caso de que al patio recaigan o ventilen viviendas interiores, el lado mínimo será de 7 m. para edificios con dos plantas y de 8 m. para los de tres plantas.

3ª) Los patios principales mantendrán sus dimensiones en toda la altura de edificación. Su fondo se situará a una cota comprendida entre ± 60 cm. respecto a la rasante de la calle y será de uso comunitario.

4ª) Los patios principales se podrán disponer en las siguientes posiciones:

a) Centrados en la parcela entre ambas medianeras laterales.

b) Adosados a una de las medianeras laterales.

c) Adopsados a la medianera posterior.

Al menos uno de los patios principales se dispondrá centrado o adosado a la medianería lateral.

Tipo B.

Son aquellos patios que han de disponerse en las viviendas uni o bifamiliares y a través de los cuales reciben iluminación y ventilación las piezas interiores de las viviendas.

La superficie mínima destinada a este tipo de patios será del 15% de la superficie de la parcela, pudiéndose disponer uno o varios patios de este tipo.

El lado mínimo de cada uno de estos patios será de 3'50 m.

b) patios de Luces.- Son aquellos patios que han de disponerse en los edificios de la subzona II para iluminación y ventilación de las viviendas y, en su caso, en los edificios de la subzona I con carácter complementario de los principales con funciones de iluminación y ventilación pero sin carácter estructural en la organización tipológica.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

-La superficie y lado mínimos son los asignados en el Art. 150 de las Normas Generales de Edificación.

-Tanto en la Subzona I como en la II los patios de luces podrán cubrirse en la planta baja en caso de que el uso de ésta no sea el de vivienda.

Pacios de ventilación.- Su superficie y lado mínimos quedan igualmente determinados en el Art. 149 de las Normas Generales de Edificación.

5.- Medianerías.

Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes deberán ser incluidas en su tratamiento en el proyecto de ejecución de la nueva edificación a efectos de su consideración análogo al tratamiento de fachada.

6.- Retranqueos.

Se prohíbe todo clase de retranqueos, debiendo mantenerse el plano de fachada en toda su superficie.

7.- Cuerpos salientes cerrados.

Subzona I.

Se prohíbe todo tipo de cuerpos salientes cerrados en fachadas y en patios.

Subzona II.

Se permiten cuerpos salientes cerrados en fachada siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1ª) El vuelo máximo de los cuerpos salientes, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder al 0'05 del ancho del vial, con un tope máximo de 1 m.

2ª) En los viales de menos de 12 m. de ancho quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.

3ª) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menos anchura.

Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el Art. 145 de las presentes Normas Urbanísticas.

8.- Cuerpos salientes abiertos. (Balcones, cierres y similares)

Se permiten en las Subzonas I y II los cuerpos salientes abiertos.

El vuelo máximo en Subzona I medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto no podrá exceder el 0.05 del ancho del vial, con un tope máximo de 0'60 m. y un mínimo de 0'20 m.

En la Subzona II las dimensiones de los salientes abiertos se sujetan a las mismas determinaciones que los cerrados.

9.- Elementos salientes.

Se prohíbe todo tipo de elementos salientes en fachadas y patios. a excepción de:

a) Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0'50 m.

b) Zócalos, sin sobresalir del paramento de fachada más de 5 cms. en calles de hasta 10 m. En calles de la subzona II de ancho superior se admitirán las molduras cuyo relieve no sobrepase los 10 cms.

c) Elementos de composición de fachada (impostas, jambeados, pilastras, etc.) con salientes similares a los anteriores.

d) Quedan expresamente prohibidas en la subzona I las marquesinas.

Art. 220.-Tolerancias.

En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario, generalmente, irregular, se admite una tolerancia de hasta el 5% el ajuste de los parámetros que aquí se establecen como mínimos, siempre que en el estudio previo que acompaña a la solicitud de Informe Urbanístico justifique suficientemente una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes normas.

A través de estas tolerancias no se podrán alterar las edificabilidades máximas asignadas.

Art. 221.- Composición y tratamiento de fachadas exteriores y de patios principales.

1.- Composición.

Tanto las fachadas al espacio público como las recayentes a patios principales se compondrán con arreglo a las siguientes especificaciones:

a) Todos los huecos de fachada incluidos los de planta baja se dejarán dentro de las pautas de composición del conjunto que en términos generales deben atenerse a las reglas arquitectónicas de simetría, regularidad y correspondencia.

Los huecos de planta baja serán de la dimensión de los superiores correspondientes, con una tolerancia, en caso de locales comerciales y acceso a viviendas del 50% de aquella, con un máximo de 2 m.

b) Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de 3 m. medido entre jambas y quedarán a una distancia mínima de 0'60 m. de la línea medianera o en su caso de 1,00 m. de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y será de hojas con giro vertical abriendo hacia dentro.

Quedan específicamente prohibidos los huecos de garaje en las calles siguientes:

Calle Conde y Luque, Manríquez, Encarnación, Deanes, Almanzor, Romero, Plaza Judá Leví, Tomás Conde, Judíos, Plaza del Cardenal Zalazar.

En las calles que a continuación se relacionan sólo podrá abrirse un hueco por frente a manzana o tramo de 100 m. para servir a un aparcamiento de un mínimo de diez plazas, con independencia de las existentes antes de la aprobación del Plan.

Calle Fernando Colón, Maese Luis, Hornillo, F. Ruano, Plz. Angel de Torres, Leiva Aguilar, Tejón y Marín, E. S. de Feria, Plz. Trinidad, Valladares, Plz. Ramón y Cajal, Torrijos, Cardenal Herrero, Magistral González Francés, Campo de los Mártires, Alfaros y San Fernando.

c) La composición y tratamiento de las fachadas estarán referidas siempre a antecedentes de la arquitectura histórica o tradicional de Córdoba, entendida esta referencia, tanto en términos globales (modelos de fachada) como en términos parciales – (elementos de fachada) y proporciones de huecos.

d) Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 219.3 (número de plantas sobre rasantes y alturas) y a los solos efectos de facilitar la composición de fachada, en concordancia con las edificaciones colindantes se autoriza la elevación de elementos de composición e incluso del propio paño de fachada, sobre el último forjado.

2.- Materiales de acabado y revestimiento.

Tanto en la Subzona I como en la II, los materiales de acabado y revestimiento se atenderán a las normas y reglas de la buena construcción más relevantes en cada sector, debiendo en todo caso cumplirse las siguientes especificaciones:

a) Todos los materiales de estructura, carpintería, cerrajería y elementos complementarios que hubiesen de quedar a la vista serán revestidos o pintados, quedando específicamente prohibidos los elementos de acero, aluminio, etc., que no tengan un tratamiento o pintado adicional acorde con los materiales tradicionales, así como los de plástico (persianas, canalones, etc.).

b) Los revestimientos deberán atenerse a las pautas de tratamiento y textura de la arquitectura histórica de cada subzona, admitiéndose los productos industriales (pintura, piedra artificial etc.) con aspecto acorde al sector.

Quedan expresamente prohibidos los revestimientos cerámicos, vidriados o no, y toda clase de materiales reflectantes.

c) Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán de acuerdo con los modelos propios de su proceso de fabricación y con la relación entre el edificio proyectado y el entorno.

d) En las cubiertas y remates superiores de fachada de la subzona A se seguirán igualmente los modelos tradicionales (faldones de teja, azotea con antepecho) quedando prohibidas las láminas asfálticas sin recubrimiento. Las chimeneas se tratarán en su revestimiento con el mismo material de fachada. Los remates de chimeneas serán metálicos, cerámicos siguiendo modelos tradicionales (barro o gres) o de fábrica, quedando prohibidos los prefabricados.

3.- Complemento de locales comerciales.

a) En la subzona I se admiten rótulos murales en fachadas únicamente planta baja, haciéndolos coincidir sobre los huecos y con una altura mínima de 50 cms. Pueden emplearse materiales metálicos o de madera, quedando expresamente prohibidos los materiales plásticos y los rótulos luminosos. Se permiten rótulos de bandera de igual material a los anteriores, siempre que no sobresalgan del ancho del acerado y con un vuelo máximo de 75 cms. sólo podrá disponerse por cada local comercial un sólo rótulo mural y en su caso uno de bandera.

b) En los huecos de planta baja a excepción del de acceso a las viviendas se permite la instalación de toldos con altura mínima a de 2,25 m. medido desde la acera, y con un vuelo que no sobrepase el ancho de ésta menos de 0,50 m. En la subzona A deben ser de color liso, evitando los tonos brillantes.

c) En la subzona I quedan expresamente prohibidos los cierres de persiana metálica enrollable opaca y la puertas metálicas opacas en huecos de planta baja.

d) En el paramento de fachada se dispondrán canalizaciones embutidas para la colocación de tendidos eléctricos de forma que la fachada quede libre de cables vistos.

Art. 222.– Regulación de usos.

a) Uso dominante:

–Vivienda, en todas sus categorías.

b) Uso compatible:

–Industria, en 1ª y 2ª categorías

–Aparcamiento, garaje y servicios del automóvil en categorías 1ª, 2ª, 3ª, y 4ª con las siguientes condiciones:

1ª) En la 1ª y 2ª categorías sólo podrán disponerse cuando el ancho de calle medido en la perpendicular a la fachada sea superior a 4 m.

2ª) En 3ª categoría con independencia de las situadas en las correspondientes áreas de Planeamiento Especial previstas en el Plan, las implantaciones que hayan de realizarse se restringirán a las calles que forman la Ronda del Centro Histórico y a aquellas calles de la subzona II con ancho superior a ocho m.

–Oficinas en todas sus categorías, con las siguientes condiciones:

1ª) En 1ª categoría sólo se permite en la subzona II.

2ª) En 2ª y 3ª categoría se permiten indistintamente en todo el ámbito de ambas subzonas.

3ª) Las oficinas cuya actividad sea la de asistencia pública de la Administración se permiten sin restricciones.

– Comercial, en 1ª, 2ª y 4ª categorías, con las siguientes condiciones:

1ª) En 1ª categoría sólo se permiten en las parcelas a las que el Plan asigne este uso.

2ª) En 2ª categoría sólo se permiten en la subzona II.

3ª) En 4ª categoría se permiten en ambas subzonas.

– Relación, en 1ª, 2ª, 3ª y 4ª categorías.

– Hotelero, en todas sus categorías, con las siguientes condiciones:

1ª) En 1ª y 2ª categorías sólo se permitirán:

a) En la subzona II.

b) En el ámbito del Plan Especial de la Ribera.

c) En las calles que forman la Ronda del Centro Histórico.

2ª) En 3ª categoría se permiten en ambas subzonas.

–Cultural

–Educativo

-Religioso

-Sanitario, con las siguientes condiciones:

1.- Sin restricción los propios de Asistencia pública de la Administración.

2.- Los de carácter privado en 2ª, 3ª y 4ª categorías.

El Ayuntamiento, por razones de accesibilidad, podrá en cada supuesto prohibir este uso.

-Áreas libres.

-Deportivo en 1ª y 3ª categorías.

-Protección. Exclusivamente en Planta Baja y sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

Art. 223.- Tramitación.

Además de los documentos exigidos en las normas generales, la solicitud de licencias de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada y tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión.

a) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

c) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta. En todo caso corresponderá un tramo de calle que comprenda tres edificios a cada lado del propuesto y reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté ubicado en una plaza se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico de todos los frentes de la plaza.

d) En su caso, levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio existente y fotografía en formato 18 x 24 cms.

Art. 224.- Informe urbanístico.

Previamente a la presentación del proyecto básico, los particulares podrán, solicitar al Ayuntamiento un Informe Urbanístico de la parcela sobre la que se pretende actuar, justificando el tipo de obra a realizar en función de las características físicas de la parcela y del entorno, y los usos a los que se pretende destinar.

En los casos en que específicamente se señala en esta Normas, será imprescindible la petición del Informe Urbanístico, previo a la solicitud de Licencia de obra.

La documentación técnica necesaria para la solicitud del Informe Urbanístico será, al menos, un Estudio Previo que se atenderá documentalmente a los contenidos enumerados en el artículo anterior.

Sección 3ª.- Ordenanza de la zona de ordenación en manzana cerrada.

Art. 225.- Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Ordenación B y D con la denominación MC e integrada por las subzonas MC-1, MC-2, MC-3 y MC-4 de los mismos planos.

Art. 226.- Condiciones de ordenación

1.- Parcelación.

Para las subzonas MC-1 y MC-2 la parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 150 m²
- Longitud mínima de fachada a vial: 4 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.

Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas del suelo urbano de superficie inferior a 150 m². encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que éstos existan con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m² y en función de sus especiales características, podrá exigirse por el Ayuntamiento, previamente al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano, y en su caso, con las edificaciones colindantes.

Para la MC-3, la parcela mínima es de 500 m² y podrá exigirse por el Ayuntamiento un Estudio de Detalle en parcelas superiores a 3.000 m². con el fin de recoger las alineaciones exteriores e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

2.- Edificabilidad neta.

Para MC-1, MC-2 y MC-4, no se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente Capítulo.

En MC-3 la edificabilidad neta será 3'50 m²/m².

3.- Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos en los siguientes casos:

a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 ms. y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 ms. salvo en los casos grafiados en el Plano C.

b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 metros.

c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de 5 m. desde la alineación del vial.

d) Las plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, varandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

4.- Profundidad máxima edificable.

Cuando este parámetro no venga expresamente fijado, se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado 5 siguiente.

5.- Ocupación máxima de parcela.

1º. Con carácter general la ocupación máxima será: para MC-1, MC-2 y MC-3.

- En Planta Baja: 100%

- En plantas Altas: 70%

Se exceptúan:

a) Los solares de esquina, solares con poco fondo o solares con fachada a dos calles, cuyas viviendas pueden recibir luces del espacio público en todas sus piezas, la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100%.

b) Los solares de superficie menor de 175 m². donde se necesite disponer un patio de luces podrán ocuparse en más del 70% en todas sus plantas, debiendo atenderse el patio a las condiciones generales de lado mínimo.

Con carácter general la ocupación máxima será para MC-4, en planta baja del 100% y en plantas altas del 90%.

Art. 227.– Condiciones de la edificación

1.– Altura máxima y número de plantas.

La altura edificable viene regulada por la anchura de los viales a que el edificio dé fachada conforme la siguiente relación:

a) Para MC-1:

<u>Anchura del vial</u>	<u>Altura máxima edificable</u>	<u>Altura mínima obligatoria</u>
Hasta 8 m.	PB + 2 9'75 m	PB + 1
Más de 8 m. y menos o igual a 10 m.	PB + 3 12'75 m.	PB + 2
Más de 10 m. y menos o igual a 14 m.	PB + 4 16'75 m.	PB + 3
Más de 14 m. y menos o igual a 16 m.	PB + 5 19'50 m.	PB + 4
Más de 16 m.	PB + 6 22'50 m.	PB + 5

b) Para MC-2 y MC-4.

<u>Anchura del vial</u>	<u>Altura máxima edificable</u>	<u>Altura mínima obligatoria</u>
Hasta 10 m.	PB + 2 9'75 m.	PB + 1
Más de 10 m.	PB + 3 12'75 m.	PB + 2

c) Para MC-3

d) Para MC-3

<u>Anchura del vial</u>	<u>Altura máxima edificable</u>	<u>Altura mínima edificable</u>
Hasta 10 m.	PB + 2 9'75 m.	PB + 1
Más de 10 m. y hasta 15 m.	PB + 3 12'75 m.	PB + 2
Más de 15 m. y hasta 20 m.	PB + 4 16'75 m.	PB + 3
Más de 20 m.	PB + 5 19'50 m.	PB + 4

d) En los edificios colindantes con uno o dos edificios protegidos la altura reguladora en línea de fachada no excederá de una planta respecto del edificio protegido de menor altura, pudiendo alcanzar la altura reguladora de zona mediante retranqueo en segunda crujía. La composición de fachada y el tratamiento de medianerías se realizará de forma que el nuevo edificio no lesione las condiciones del entorno protegido. En casos particulares podrán proponerse soluciones sin retranqueo que resulten más adecuadas a los fines de este apartado, que en todo caso tendrán que ser aprobadas por el procedimiento regulado en el Art. 224.

2.- Altura libre obligatoria en Planta Baja.

Se regulará conforme a lo establecido en el Art. 135.

En el caso de la subzona MC-2 quedan prohibidos los altillos o planta baja partida.

3.- Vuelo de cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 0.05 del ancho del vial, con un tope máximo de 1,00 m.

b) En los viales de menor de 12 m. de ancho, quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.

c) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo a correspondiente a la vía o tramo de vía de menos anchura.

d) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo de 1 m.

e) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el Art. 145 de las presentes Normas.

4.- Patios de Luces:

Los patios de luces interiores o mixtos se regirán por las condiciones generales establecidas en el Art. 150. En solares de la zona MC-1 correspondiente al primer ensanche y Ciudad Jardín, donde se pretenda una solución con patio mixto se requerirá la presentación de un Estudio Previo que considere su armonización con el entorno consolidado.

Art. 228.- Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:

a) Con carácter dominante:

- Vivienda en su 3ª categoría

b) Con carácter compatible:

- Industria en su 1ª categoría

- Aparcamiento, garage y servicio del automóvil en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 6ª

- Oficinas en todas sus categorías

- Comercial en categorías 2ª y 4ª

- Relación en categorías 1ª, 2ª y 3ª

- Hotelero en todas sus categorías.

- Cultural

- Educativo

- Religioso

- Sanitario en categorías 3ª y 4ª

- Deportivo en categoría 2ª

Sección 4ª.- Ordenanza de la zona de edificación abierta

Art. 229.- Delimitación y subzonas

La denominación comprende la zona grafiada con OA en los Planos de Ordenación B.

La zona abarcada por las presentes Normas de Ordenación Abierta se compone de dos subzonas que se denominan OA-1 y OA-2.

La subzona OA-1 comprende las zonas actualmente consolidadas con ordenación abierta y por tanto su acción se concreta a algunos solares no edificados y a las sustituciones que pudieran producirse en estos sectores.

La subzona OA-2 recoge las zonas en las que en este momento se desarrollen actuaciones unitarias de nueva planta.

Art. 230.- Condiciones de la Ordenación

1.- Parcelación.

a) La subzona OA-1 tendrá una parcela mínima de 600 m² en la que se podrá inscribir un círculo de 25 m. de diámetro.

b) Para la subzona OA-2 las limitaciones de parcela vienen expresadas en la Unidad de Actuación.

2.- Edificabilidad neta.

Según la subzona la edificabilidad neta será:

Subzona	Indice de edificabilidad (m ² techo / m ² suelo)
OA-1	1,4
OA-2	1,6

3.- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será de 40% de su superficie en todas las plantas del edificio.

El espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación no podrá estar vallado ni limitado su uso y disfrute. Los propietarios de este suelo deberán mantenerlo en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Subsidiariamente el Excmo. Ayuntamiento formalizará proyectos para la ordenación de dichos espacios.

Art. 231.- Condiciones de la edificación

1.- Altura de la edificación.

La altura edificable sobre rasante del terreno variará entre PB + 3 (12,5 m. de altura máxima) y PB + 6 (21 m. de altura máxima) y quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado, así como las de separaciones mínimas a linderos privados y entre Unidades de Edificación.

2.- Relación a vial.

La edificación cuya parcela recaiga en un vial deberá alimentarse al mismo.

3.- Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados será de 1/2 de la altura.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento – previa propuesta o petición de la parte interesada – cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

4.- Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación mínima entre fachadas será de 1/2 de la altura del edificio más alto.

Art. 232.- Regulación de usos

Es la siguiente:

a) Uso dominante: Vivienda en 3ª categoría

b) Usos compatibles:

- Industria en 1ª y 2ª categoría
- Aparcamiento, garage y servicio del automóvil en 2ª, 4ª y 6ª categoría.
- Oficinas en 2ª y 3ª categoría
- Comercial en 3ª y 4ª categoría
- Salas de reunión en 2ª categoría
- Cultural
- Educativo
- Religioso
- Sanitario en 3ª y 4ª categoría

- Areas libres
- Deportivo en 1ª categoría
- Protección en edificio exclusiva

Sección 5ª.- Ordenanza de la zona de edificación plurifamiliar aislada.

Art. 233.- Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en los planos de Ordenación B con la denominación PAS, e integrada por las subzonas PAS-1; PAS-2; PAS-3.

Art. 234.- Condiciones de la Ordenación

1.- Edificabilidad neta

La edificabilidad neta es para cada subzona:

<u>Subzona</u>	<u>Edificabilidad neta</u> <u>(m² techo / m² suelo)</u>
PAS-1	1,2
PAS-2	1,66
PAS-3	2,00

2.- Parcelación

a) Parcela mínima

<u>Subzona</u>	<u>Parcela mínim (m²)</u>
PAS-1	2.000
PAS-2	1.500
PAS-3	3.000

Se exceptúan las parcelas que tengan sus límites consolidados por edificaciones.

3.- Fachada mínima admisible

La fachada principal a viaro público de las parcelas, tendrán la siguiente longitud mínima, para cada una de las subzonas:

<u>Subzona</u>	<u>Fachada mínima (m)</u>
PAS-1	30
PAS-2	30
PAS-3	40

3.- Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima por parcela será:

<u>Subzona</u>	<u>Ocupación</u>
PAS-1	40%
PAS-2	50%
PAS-3	40%

4.- Disposición de la superficie edificable

La superficie total de techo edificable máximo permitido en cada parcela podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte de esta superficie a edificaciones auxiliares.

La disposición de la superficie edificable vendrá limitada por:

a) La edificación principal, o en su caso, una o varias de las edificaciones principales del conjunto, deberán disponerse alineada a vial respetando el preceptivo retranqueo.

b) La superficie edificable y los demás parámetros de ordenación y edificación aplicables a la zona.

Art. 235.- condiciones de edificación

1.- Separación de linderos.

a) Retranqueos de la alineación: En aquellos lugares en los que la línea de edificación no esté expresamente señalado en los planos el retranqueo obligatorio será de 3 m. oir toda la subzona.

Además de la longitud anterior la planta baja podrá retranquearse 5 m. respecto a las plantas altas, conformando soportales.

La altura y la luz mínima de paso entre pilares será de 3 m.

b) Separación a linderos privados.

En todas las subzonas, la separación a linderos privados será como mínimo, de 1/2 de la altura total del edificio.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento— previa propuesta o petición de la parte interesada— cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

2.— Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

Será como mínimo igual a la altura de la edificación mayor.

3.— Altura de la edificación.

Para cada subzona la altura máxima y nº máximo de plantas serán las siguientes:

Subzona	Nº máximo de plantas	Altura máxima de la edificación
PAS-1	PB + 3	12'75 m.
PAS-2	PB + 3	12'75 m.
PAS-3	PB + 5	19'50 m.

4.— Ordenanzas de vallas.

a) Solar sin edificar: será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,0 m. de altura máxima.

b) Parcelas edificadas.

1.— Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 0,70 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 1,50 m. con cerramiento ligero y transparente. Se representará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

Esta valla coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En caso de que la planta baja de la edificación se destine parcial o totalmente a uso comercial, la valla podrá desaparecer permitiendo la observación de escaparates y el libre acceso a los locales.

2.— Vallas medianeras: Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m.

Art. 236.– Regulación de usos

Es la siguiente:

a) **Uso dominante: Vivienda en 3ª categoría**

b) **Uso compatible:**

- **Industria en 1ª categoría**
- **Aparcamiento, garage y servicios del automóvil en 2ª 4ª y 6ª categoría**
- **Oficinas en 2ª y 3ª categoría**
- **Comercial en 3ª y 4ª categoría**
- **Salas de reunión en 1ª, 2ª, 3ª categoría**
- **Hotelero en todas sus categorías.**
- **Cultural**
- **Educativo**
- **Religioso**
- **Sanitario en 3ª y 4ª categoría**
- **Areas libres**
- **Deportivo en 1ª y 2ª categoría**
- **Protección en edificio exclusivo**

Sección 6ª.- Ordenanza de la zona de Colonia Tradicional Popular.

Art. 237.- Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Ordenación B y D con la denominación CTP e integrada por las subzonas CTP-1 y CTP-2.

Art. 238.- Condiciones de Ordenación

1.- Alineación: la fachada del edificio deberá coincidir con la alineación del vial.

2.- Parcelación: la parcela mínima se establece con el criterio de albergar en sus límites, un programa mínimo de vivienda unifamiliar, de acuerdo con la normativa aplicable y la regulación del Uso de Vivienda que contiene este Plan.

Según este criterio se fija una parcela mínima edificable, para las dos subzonas, de 70 m².

Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas que no cumplan las dos condiciones antedichas y que se encuentren encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que estos existan con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

La segregación de parcelas matrices en dos o más parcelas requerirá la realización de un Estudio Previo a los proyectos de edificación correspondientes. El Estudio previo recogerá las alineaciones exteriores y fijará las interiores, estudiando la integración de los edificios con el entorno y las edificaciones colindantes.

3.- Edificabilidad neta: el techo edificable será el resultante de la aplicación de las Normas de Composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

4.- Profundidad máxima edificable: la profundidad máxima edificable medidas desde la alineación del vial no excederá los 14 m.

5.- Ocupación máxima: la ocupación máxima permitida estará en función del tamaño de la parcela.

- Parcelas de hasta 100 m² el 100%

- Parcelas mayores de 100 m² el 80%

Excepcionalmente, en parcelas que den a fachadas a niveles opuestos y cuya profundidad sea inferior a 10 m., la ocupación de todas las plantas del edificio podrá ser del 100%.

Art. 239.- Condiciones de la edificación

1.- Altura edificable

De acuerdo con la altura edificable la presente Ordenanza contempla a las subzonas:

Subzona	Superficie parcela	Nº máximo plantas	Altura máxima
CTP-1	todas	PB + 1	7 m.
CTP-2	hasta 100 m ²	PB + 1	7 m.
	más de 100 m ²	PB + 2	10 m.

2.- Vuelo de cuerpos salientes

El vuelo de los cuerpos salientes se regulará:

CTP-1.- Se permiten los balcones con un vuelo máximo de 0'40 m.

CTP-2.- Se regulará de idéntica forma a lo estipulado para la ordenanza Manzana Cerrada, Art. 227,3 de las presentes Normas.

Art. 240.- Condiciones de adecuación ambiental.

Las edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, y en su caso a las condiciones del medio (urbano o semirural), así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza.

Art. 241.- Regulación de usos

Es la siguiente:

a) Uso dominante: Vivienda en 1ª y 2ª categoría ³⁶⁻¹

b) Uso compatible:

- Industria en 1ª y 2ª categoría
- Aparcamiento, garage y servicio del automóvil en 1ª, 4ª y 6ª categoría.
- Oficinas en 2ª y 3ª categoría
- Comercial en 2ª y 4ª categoría

- Salas de reunión en 2ª categoría
- Cultural
- Educativo
- Religioso
- Sanitario en 3ª y 4ª categoría
- Areas libres
- Deportivo en 1ª categoría
- Protección en edificio exclusivo

Sección 7ª.- Ordenanza de la zona de vivienda unifamiliar adosada (UAD)

Art. 242.- Definición y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en los planos de ordenación B con la denominación UAD. Han quedado establecidas tres subzonas según la intensidad y uso de la edificación y que se denominan UAD-1, UAD-2, UAD-3.

Art. 243.- Condiciones de Ordenación

1.- Parcelas.

a) Superficie mínima admisible de parcela:

UAD-1 180 m²

UAD-2 300 m²

UAD-3 160 m²

b) Fachada mínima admisible de parcela:

UAD-1 6,5 m

UAD-2 8 m

UAD-3 6 m

2.- Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será para cada subzona:

UAD-1 50%

UAD-2 40%

UAD-3 50%

3.- Edificabilidad y techo máximo edificable

UAD-1 1 m²t/m²s

UAD-2 0,7 m²t/m²s

UAD-3 1 m²t/m²s

Art. 244.- Condiciones de la edificación

1.- Ordenanza de valla

a) Parcelas edificadas

- Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

– Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

b) Solar sin edificar

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el apartado a).

La altura de la valla no superará en ningún punto los 2,10 m. sobre la rasante del terreno de ese lugar, debiendo escalonarse a adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá, en todo caso, con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2.– Retranqueo de fachada

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de Zona, la que dá frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la valla las siguientes distancias para cada subzona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de calle:

Subzona UAD-1 4 m.

Subzona UAD-2 5 m.

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

Para la subzona UAD-3 la edificación vendrá dispuesta sobre la alineación de vial.

3.– Profundidad máxima edificable

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será para cada subzona:

UAD-1 16 m.

UAD-2 18 m.

UAD-3 16 m.

4.- Separación al lindero de fondo de parcela

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada subzona:

UAD-1 5 m.

UAD-2 6 m.

UAD-3 5 m.

5.- Altura máxima y número de palantas

Para todas las subzonas, la altura máxima permitida será de PB + 1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 132 y sig. de las presentes Normas.

6.- Sótano

Se admite en todas las subzonas una planta sótano para uso de garage y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en la normativa general.

7.- Excepcionalmente en el núcleo del Encinarejo la edificación no deberá retranquearse respecto de la alineación a vial ni separarse del lindero de fondo de parcela.

La fachada principal coincidirá con la alineación a vial pudiendo aparecer edificaciones auxiliares medianeras al lindero del fondo de parcela.

Art. 245.- edificación conjunta de parcelas

1.- Para las tres subzonas, en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 5.000 m² y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva palanta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tratará un Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder proyecto de edificación y licencia de obras unitarios.

El Estudio de Detalle podrá ser tramitado con el proyecto de edificación de la totalidad o en su caso de la primera fase, de forma que su aprobación y el otorgamiento de la licencia se puedan resolver en un sólo acto.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada subzona.

c) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.

d) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación y edificación regulados en los artículos anteriores de esta sección que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

e) A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

2.- En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en esta sección.

Art. 246.- Regulación de usos

a) Uso dominante: Vivienda en 1ª y 2ª categoría

b) Uso compatible:

- Industrial en 1ª y 2ª categoría
- Aparcamiento, garage y servicios del automóvil en 1ª, 4ª y 6ª categorías
- Oficinas en 2ª y 3ª categoría
- Comercial en 3ª y 4ª categoría
- Salas de reunión en 2ª y 3ª categoría
- Hotelero en 2ª, 3ª y 4ª categoría
- Cultural
- Educativo
- Religioso
- Sanitario en 3ª y 4ª categoría
- Deportivo en 1ª categoría
- Areas libres

Sección 8ª.- Ordenanza de la zona de Vivienda Unifamiliar Aislada

Art. 247.- Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Ordenación B con la denominación UAS.

Se establecen siete subzonas tituladas: UAS-1, UAS-2, UAS-3, UAS-4, UAS-5, UAS-6, UAS-7 diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación. A las subzonas anteriores cuando se les exigen condiciones particulares de ocupación se les añade una "a".

Art. 248.- Condiciones de ordenación

1.- Edificabilidad neta

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las subzonas:

<u>Subzona</u>	<u>Edificabilidad m²t/m²s</u>
UAS-1	0,4
UAS-2	0,35
UAS-3	0,22
UAS-4	0,20
UAS-5	0,16
UAS-6	0,14
UAS-7	0,12

Parcela mínima

a) La superficie mínima de parcela

<u>Subzona</u>	<u>Superficie mínima m²</u>
UAS-1	600
UAS-2	750
UAS-3	1.250
UAS-4	1.500
UAS-5	2.000
UAS-6	2.500
UAS-7	3.000

-Se exceptúan de esta gama aquellas parcelas que no cumplan las condiciones antedichas por causa de la apertura de nuevo viario y que cumplan además las condiciones de:

1ª) La superficie resultante tras deslindar el vial no sea inferior al 60% de la parcela mínima.

2ª) Se encuentre encajada entre parcelas edificadas que imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio.

-También se exceptúan aquellas parcelas que con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan tuvieran sus bordes consolidados de forma que impidan homologar su superficie o dimensión mínima de fachada.

b) Fachada mínima admisible

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las subzonas.

<u>Subzona</u>	<u>Fachada mínima en m.</u>
UAS-1	16 m.
UAS-2	16 m.
UAS-3	20 m.
UAS-4	20 m.
UAS-5	25 m.
UAS-6	30 m.
UAS-7	40 m.

3.- Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada subzona:

<u>Subzona</u>	<u>Ocupación</u>
UAS-1	40%
UAS-2	34%
UAS-3	22%
UAS-4	20%
UAS-5	16%
UAS-6	14%
UAS-7	12%

Las parcelas localizadas en las subzonas con subfijo "a" deberán realizar la ocupación entre la alineación a vial y la alineación posterior fijada en plano. No

aparecerá ningún cuerpo de edificación o elemento macizo o excavación fuera de dicha banda.

Art. 249.- Condiciones de la edificación

1.- Separación de linderos

La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será para todas las subzonas de 6 m.

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela, distante 5,00 m. a la alineación de la calle, fuera igual o superior a 3,00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de esta ordenanza.

2.- Separación a linderos privados

La separación mínima de la edificación a los linderos de parcela que no den frente al vial será para todas las subzonas de 3 m.

3.- Altura máxima y número de plantas.

Para todas las subzonas, la altura máxima permitida será de PB + 1, con un total de 7 m. de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes normas.

Por encima de la altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación por cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,75 m. contados a partir de la altura reguladora máxima. El espacio resultante bajo estas cubiertas no será habitable y en él sólo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones de las viviendas.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima solo podrán sobresalir el casetón de acceso en la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

4.- Altura libre de plantas

Para todas las subzonas, la altura libre de plantas Bajas y plantas Altas no será inferior a 2,50 m.

5.- Sótanos

Se admite en todas las subzonas una planta de sótano para usos de garage y trasteros u otros usos, debiéndose cumplir las especificaciones contenidas en el Art. 136 de estas normas.

6.- Ordenanza de valla

a) Parcelas edificadas

1.- Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 de cerramiento ligero y transparente, Se presentará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

2.- Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

b) Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresados en el apartado "a".

La altura de la valla no superará en ningún punto los 2,10 sobre la rasante del terreno de ese lugar, debiendo escalonarse a adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados tendrán las características formales expresadas en el apartado 1.

Art. 250.- Regulación de usos

Es la siguiente:

a) Uso dominante: Vivienda en 1ª categoría en todos los subtipos y en 2ª en los subtipos UAS-4-5-6-7.

b) Uso compatible:

- Aparcamiento, garage y servicios del automóvil en 1ª, 4ª y 6ª categoría.
- Oficinas en 3ª categoría
- Comercial en 3ª y 4ª categoría
- Salas de reunión en 1ª, 2ª y 3ª categoría
- Hotelero en todas sus categorías
- Cultural
- Educativo
- Religioso
- Sanitario en 2ª, 3ª y 4ª categorías
- Areas libres

- Deportivo en 1ª, 2ª y 3ª categoría
- Protección en edificio exclusivo

Sección 9ª.- Zona de industria

Art. 251.- Definición y subzonificación

Comprende la zona grafiada con la denominación IND. en los planos de ordenación B que se ha subdividido en las zonas llamadas: IND-1, IND-2 y IND-3.

IND-1.- Industrial escaparate: Zonas industriales o situadas a lo largo de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar fachadas urbanas.

IND-2.- Industria pequeña y media: Son zonas industriales que se caracterizan por la presencia de parcelas de pequeño tamaño con dimensiones inferiores a los 3.000 m².

IND-3.- Industria pesada: Polígonos caracterizados por la aparición de grandes industrias con un elevado consumo de suelo.

Art. 252.- Condiciones de ordenación y edificación en la industria escaparate IND-1

1.- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 750 m²

- Fachada mínima al vial principal: 20 m.

2.- Edificabilidad neta máxima

1,16 m²/m²s sobre superficie industrial neta.

3.- Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 10 metros y de 5 metros con respecto a las calles secundarias. No obstante, sobre estas limitaciones prevalecerán las condiciones de separación a vial impuestas por la Ley de Carreteras.

La separación mínima a linderos privados será de 5 metros salvo que la parcela se encontrara enclavada en una estructura parcelaria medianera, en cuyo caso el edificio habrá de ser igualmente medianero manteniendo la separación a vial o viales expresada anteriormente.

4.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será del 60%.

5.- Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros.

Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate una altura máxima de 20 m.

6.- Altura libre de plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que ésta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja y, en general cualquier planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,50 metros.

7.- Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en un Proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

Art. 253.- Condiciones de ordenación y edificación en industria pequeña y mediana (IND-2)

1.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- superficie mínima: 500 m²
- Longitud mínima fachada: 10 m.

En S.U.P. y en sectores de suelo urbano no urbanizados se admitirá una tolerancia de forma que el 50% del suelo neto pueda desarrollarse con tamaño de parcela de 300 m². Para ello será preciso la redacción del correspondiente P.P. o Plan Especial circunscritos al ámbito de aplicación de los terrenos objeto de dicha tolerancia.

2.- Parcela máxima.

A efectos de parcelación y zonificación, en los Planes Parciales Industriales que hubieran de redactarse sobre el Suelo Urbanizable programado, se fija una parcela máxima de 3.000 m².

Si en el momento de entrar en vigor este Plan existiesen en algún polígono del suelo urbano parcelas de tamaño superior a 3.000 m² esos serán máximo con carácter individual.

3.- Edificabilidad neta máxima.

1,5 m²/m²s sobre superficie industrial neta.

4.- Ocupación máxima de parcela.

Planta Baja: Según punto 7 del presente artículo.

Planta Alta: 50% de la ocupación en planta baja.

5.- Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros excepcionalmente podrá admitirse –y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate– una altura máxima de 20 m.

6.- Altura libre de plantas.

No se fija la altura libre para la Planta Baja siempre que ésta se destine prioritariamente al uso de la industria. Las partes de esta Planta Baja y, en general cualquier planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrán una altura libre de 3,50 metros.

7.- Separación a linderos privados y públicos.

En parcelario mínimo de 500 m² la separación mínima a linderos públicos será de 4 m. excepto en frentes de manzana de S.U. donde la edificación esté consolidada alineada a vial, que mantendrá dicha ordenación. La separación mínima a linderos privados será de 3 m.

En parcelario mínimo de 300 m² la separación mínima a lindero público será de 4 m. La edificación podrá adosarse a linderos privados.

Art. 254.- Condiciones de ordenación y edificación para la Industria Pesada IND-3.

1.- Polígonos en Suelo Urbano:

a) Parcela mínima edificable:

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 3.000 m².

Longitud mínima de fachada: 15 m.

Si en el momento de entrar en vigor este Plan existiesen parcelas de tamaño inferior a 3.000 m² con fachada de menos de 15 m., y sin posibilidad de reparación con las colindantes, esas serán mínimo con carácter individual.

b) Edificabilidad neta máxima:

1,5 m²/m²s sobre superficie industrial neta.

c) Ocupación máxima en parcela.

Planta baja 100%.

d) Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será 15 m. Por justificadas razones técnicas, derivadas de las características de la industria que se trate, podrá aumentarse la altura máxima hasta un total de 20 m.

e) Separación a linderos.

Se regirán por las condiciones de alineación a vial o separación a linderos acorde con la normativa preexistente.

f) En parcelas cuya superficie lo permita, y mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán agruparse varias instalaciones industriales manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1ª.- Cada instalación industrial vinculará al menos 700 m².

2ª.- El número máximo de instalaciones agrupadas será de 15.

3ª.- El retranqueo de cualquier edificación a linderos será de 5 m.

4ª.- Las instalaciones industriales podrán agruparse en una sola edificación cuando así lo permitan las correspondientes normativas sectoriales de aplicación.

5ª.- Si las instalaciones se edifican mediante construcciones independientes, la separación entre dichas construcciones será igual o mayor de 2/3 de la altura mayor, con un mínimo de cinco metros.

2.- Polígonos en Suelos urbanizables:

El Plan establece unas condiciones de uso y de parcelación. Parcela mínima de 3.000 m² para cualquier caso - debiendo el planeamiento de desarrollo fijar el resto de las determinaciones sobre ocupación máxima, edificabilidad neta, altura máxima y separación a linderos y condición de ordenación de acuerdo con la demanda existente en ese momento.

Art. 255.- Regulación de usos

Es la siguiente:

a) Uso dominante: Industria en todas sus categorías

b) Uso compatible:

- Aparcamiento, garage e industria en 2ª, 4ª y 5ª categoría.
- Oficinas en 1ª y 2ª categoría
- Comercial en 3ª categoría
- Salas de reunión en 2ª categoría
- Cultural
- Religioso
- Sanitario en 3ª categoría
- Areas libres
- Deportivo en 1ª categoría
- Protección
- Separación a linderos privados y públicos.

Sección 10ª.- Zona comercial

Art. 256.- Definición

Comprende esta calificación una serie de parcelas de suelo urbano dedicados actualmente al uso comercial y con carácter general la dotación comercial fijada en los estándares de planeamiento como de obligatoria para los Planes Parciales. Es objetivo de esta ordenanza mantener la vinculación del uso comercial a estas parcelas al tiempo que se regula la aparición de esta actividad en el suelo urbanizable programado.

Art. 257.- Supuestos de aplicación de la ordenanza

A) En suelo urbano

Se distinguen las zonas fijadas en esta normativa:

– Para las MC; CTP; UAD; IND, los edificios íntegramente dedicados a uso comercial deberán cumplir las ordenanzas fijadas en estas zonas.

– Para las PAS; OA, los edificios íntegramente dedicados a uso comercial deberán cumplir las siguientes condiciones de ordenación:

1. Parcela mínima 400 m²
2. Longitud mínima 10 m²
3. Edificabilidad neta 1,4 m²t/m²s
4. Ocupación máxima 80% en todas sus plantas
5. Altura máxima PB + 1 sin superar 7 m.

B) En suelo urbanizable programado

Para este supuesto regirán las siguientes condiciones de ordenación:

1.- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m²
- Longitud mínima de fachada: 10 metros
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

No se fija parcela máxima para los Planes Parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable Programado, pudiendo concentrarse el uso comercial en Centros o Zonas específicamente destinadas a ello.

2.- Edificabilidad bruta global

A efectos de redacción de Planes Parciales sobre el Suelo Urbanizable Programado se fija una edificabilidad bruta global de 0,60 m²t/m²s

3.– La edificabilidad máxima sobre parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de 1,5 m²t/m²s sobre parcela.

4.– Ocupación máxima de parcela

Planta Baja: 100%

Planta Alta: 50%

5.– Altura máxima edificable

La altura máxima edificable será de 12 metros.

6.– Separación a linderos públicos y privados

En ambos casos será como mínimo de 6 metros.

7.– Condición suplementaria

Para instalaciones comerciales en Planes Parciales cuya superficie de parcela sea igual o superior a 10.000 m² cuyo techo edificado dedicado a este uso sea igual o mayor que 15.000 m²t será preceptivo, antes del otorgamiento de licencia, el informe favorable de la Cámara de Comercio y de la Junta de Andalucía, sin perjuicio del sometimiento a cuantas disposiciones legales que en materia de comercial se promulguen durante el periodo de vigencia de este Plan.



TITULO VII.- SUELO URBANIZABLE.



CAPITULO 1.- EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 258.- Delimitación

Constituye suelo urbanizable programado el grafiado con tal carácter en los planos A y B.

Art. 259.- Desarrollo del suelo urbanizable programado

Las determinaciones establecidas por el Plan General para el suelo urbanizable programado se desarrollarán mediante los correspondientes Planes Parciales. En ningún caso los Planes Parciales podrán modificar las determinaciones de edificabilidad, densidad, tipología y cesiones para sistemas locales que se establecen en el presente título.

Art. 260.- Edificaciones provisionales

Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, o bien si por estos no se prevé la urbanización de los terrenos en un plazo inferior a cuatro años, podrá concederse licencia municipal, previa autorización de la Comisión Provincial de urbanismo siguiendo la tramitación establecida en el Art. 58.2 de la Ley de Suelo, para edificaciones e instalaciones provisionales que no modifiquen las condiciones y características de los terrenos ni las previstas por los Planes Parciales.

Art. 261.- Ajustes.

El viario medio y los distribuidores de barrio delimitados en los planos BI 1a tienen carácter estructurante y, por tanto, su localización habrá de mantenerse obligatoriamente, teniendo su trazado carácter vinculante.

El resto de los sistemas locales puede someterse a ajustes por el Planeamiento Parcial bajo las siguientes condiciones:

a) Se mantendrá la geometría de la malla viaria local y las continuidades previstas en el Plan General con relación a las vías existentes en suelo urbano, así como los puntos singulares de intersección con esta vías. Pueden someterse a ajustes las restantes vías, debidamente justificados por razones derivadas de la topografía del terreno, mejor conformación de manzanas, etc.

b) Los ajustes dimensionales que, como consecuencia de las cesiones establecidas, hayan de producirse sobre las zonas verdes y áreas libres y otros suelos para equipamientos del sistema local, respetarán situación y forma previstos en el Plan General, no alterando su contorno, que habrá de ser semejante geoméricamente con la forma determinada en los Planos de Ordenación del presente Plan General.

A efectos de cesión de sistemas locales se estará a lo dispuesto en las fichas de planeamiento parcial y, como mínimo, a la fijada en el Reglamento de Planeamiento para este tipo de suelo.

Las delimitaciones de las zonas son máximas, debiéndose mantener la ordenación de la edificación y espacios privados dentro de aquéllas.

Art. 262.- Ejecución del Planeamiento

1.- La ejecución de las determinaciones de urbanización del planeamiento parcial se efectuará mediante los oportunos proyectos de urbanización.

2.- Los proyectos de urbanización podrán ser redactados por los particulares, en los plazos previstos por el Plan General o por los Planes Parciales y en ningún caso tendrán un ámbito menor al del polígono de actuación correspondiente.

3.- Los proyectos de urbanización deberán prever la ejecución de la totalidad de las infraestructuras y servicios del polígono o polígonos según las determinaciones del Plan Parcial y siempre se formularán por polígonos completos.

4.- La distribución de cargas y beneficios derivadas del planeamiento parcial se efectuará por polígonos completos y con el mismo ámbito del proyecto de urbanización correspondiente. La ejecución se efectuará preferentemente por los sistemas de compensación y cooperación. El incumplimiento de las obligaciones y plazos impuestos a los particulares por el Plan General o por el planeamiento parcial será título suficiente para aplicar el instituto expropiatorio. En cualquier caso, y previa justificación de su necesidad el Ayuntamiento podrá actuar mediante el sistema de expropiación y siempre por polígonos completos.

5.- Los solares resultantes con aprovechamiento lucrativo no podrán ser edificados hasta tanto no se haya concluido la urbanización del polígono o la fase correspondiente, se hayan efectuado las cesiones de sistema local al servicio de la totalidad del polígono y escriturado a nombre del Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los solares correspondientes al 10% del aprovechamiento del polígono o fase correspondiente.

6.- Sin perjuicio de lo anterior el Ayuntamiento a petición de los propietarios integrantes del polígono correspondiente, podrá autorizar las obras de urbanización y edificación conjunta, siempre que se cumplan la totalidad de las condiciones siguientes:

1.- Escritura previa a la concesión de la licencia de la totalidad de los terrenos de cesión para sistemas locales y del 10% del aprovechamiento medio a nombre del Ayuntamiento y libre de cargas y gravámenes.

2.- Garantizar por parte de los propietarios integrantes del polígono o la entidad urbanística que los represente, la ejecución de la urbanización ante el Ayuntamiento, mediante depósito en metálico, títulos públicos o avales bancarios por valor del 106% (ciento seis por ciento) del coste de urbanización según proyecto.

3.- Compromiso de los propietarios del polígono, instrumentado en documento público, ante el Ayuntamiento con el siguiente contenido:

a) Cumplir los plazos establecidos en el Proyecto de urbanización o Plan Parcial.

b) A no utilizar ni segregar parcelas o edificaciones hasta tanto no se concluya la totalidad de la urbanización del polígono o fase objeto del compromiso.

c) A permitir la ocupación de los terrenos para su urbanización caso de incumplimiento de los plazos previstos.

Art. 263.- Contenido y determinaciones de los Plan Parciales.

Los Plan Parciales que se redacten para el desarrollo del suelo urbanizable programado contendrán las determinaciones establecidas en el Art. 13 de la Ley del Suelo y particularmente las siguientes:

1.- Ordenación detallada de todos los terrenos que constituyan el sector del planeamiento y cuando menos:

- Usos pormenorizados de los terrenos, con indicación de su carácter público o privado.
- Alineaciones y rasantes de todo el sistema viario rodado y peatonal.
- Línea de edificación de las construcciones tanto a viales como a fachadas interiores.
- Aprovechamientos urbanísticos aplicables sobre parcela neta.
- Localización de los terrenos destinados a cesiones para sistemas locales.
- Localización de los solares de cesión del 10% de aprovechamiento medio.

2.- Delimitaciones de los polígonos de actuación de conformidad con el Art. 117 de la Ley del Suelo, con indicación del sistema de actuación elegido para su ejecución.

3.- Reglamentación detallada referente a:

- Usos del suelo y la edificación
- condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y edificaciones.
- Condiciones de aprovechamiento de los solares resultantes.
- Condiciones estéticas de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

4.- Trazado y previsiones de las redes infraestructurales y de los servicios, al menos para:

- Red viaria rodada y peatonal y señalización.

- Abastecimiento de agua potable.
- Red de saneamiento, evacuación y depuración de aguas negras y pluviales.
- Red de abastecimiento de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de telefonía
- Recogida de residuos sólidos
- Aparcamientos
- Ajardinamiento y urbanización de zonas verdes y deportivas
- Mobiliario urbano

5.- Resolución y previsión de todos los entronques con las redes generales existentes y/o previstas incluyendo la mejora de aquéllas cuando fuere necesario.

6.- Evaluación económica pormenorizada por partidas independientes de cada uno de los apartados 4º y 5º, complementadas con las demoliciones e indemnizaciones que se derivan de la ejecución del planeamiento.

7.- Plazos a origen de la redacción de los Proyectos de urbanización, comienzo y conclusión de las obras de urbanización para cada uno de los polígonos de actuación.

Todas las determinaciones anteriores se expresan mediante los documentos que integran el planeamiento parcial conforme al Art. 13 de la Ley del Suelo.

Art. 264.- Aprovechamiento medio

A los efectos previstos en el Art. 84 de la Ley del Suelo se fija el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado en 0.056263 para el primer cuatrienio y en 0.057238 para el segundo cuatrienio.

CAPITULO 2.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 265.- Delimitación

Es el grafiado con tal carácter en los planos A y B.

Art. 266.- Sujección al Plan General

En la formación de los Programas de Actuación Urbanística, deberán tenerse en cuenta tanto las previsiones del Plan General el suelo urbanizable no programado, como el respeto de las demás determinaciones sobre sistemas, protección de la naturaleza y de los bienes culturales o de cualquier otra índole.

Art. 267.- Determinaciones de carácter general para la formulación de Programas de Actuación Urbanística.

1.- Las determinaciones de este Plan General para los programas de Actuación Urbanística son las siguientes:

- a) Magnitud mínima de la actuación.
- b) Usos dominantes, compatibles y prohibidos.
- c) Sistema o sistemas de ordenación.

2.- Las Bases del Concurso para la formulación de los programas de Actuación Urbanística deberán respetar las determinaciones establecidas en este artículo y los siguientes. No obstante, podrán excluir otros usos, disminuir el aprovechamiento urbanístico, aumentar las reservas para viales, zonas verdes y equipamientos comunitarios, y redistribuir los espacios para sistemas siempre que se mantengan o aumenten la superficie destinada a viales, zonas verdes y equipamientos comunitarios.

Art. 268.- Limitaciones

En tanto no se aprueben programas de actuación urbanística los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no Programado estarán sujetos a las limitaciones previstas en el artículo 85 de la Ley del Suelo y demás que resulten de esta Normas.

Será de aplicación a este suelo la normativa del suelo no urbanizable contenido en el Título VIII de estas Normas.



TITULO VIII.- SUELO NO URBANIZABLE.



CAPITULO 1.- DELIMITACION. CATEGORIAS Y REGIMEN JURIDICO.

Art. 269.- Delimitación.

El suelo no urbanizable es el grafiado con tal carácter en el plano de ordenación A.

Art. 270.- Categorías.

A los efectos de aplicación de las presentes Normas se diferencian las siguientes zonas en el suelo no urbanizable.

- 1ª.- S.N.U. de especial protección forestal.
- 2ª.- S.N.U. de especial interés forestal.
- 3ª.- S.N.U. de especial protección paisajística.
- 4ª.- S.N.U. de especial interés paisajístico.
- 5ª.- S.N.U. de especial protección agrícola.
- 6ª.- S.N.U. de especial interés agrícola.
- 7ª.- S.N.U. genérico.
- 8ª.- S.N.U. de infraestructuras.
- 9ª.- S.N.U. con parcelación urbanística.
- 10ª.- Elementos singulares especialmente protegidos en SNU.

La delimitación de cada una de estas zonas es la grafiada en el plano de ordenación A.

Art. 271.- Régimen jurídico de la propiedad en el suelo no urbanizable.

1.- Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo no urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2.- La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.

Art. 272.- Régimen del suelo.

1.- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio o de la Consejería de

Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.- Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, autorizaciones que deberán tramitarse con arreglo a lo establecido en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y en el Art. 44 del Reglamento de Gestión.

CAPITULO 2.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

Art. 273.- Parcelación urbanística.

1.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales que constituyan núcleo de población tal como se describe en estas Normas, o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

2.- No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

Art. 274.- Segregación de fincas.

1.- La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos.

- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

- Haberse llevado a cabo en virtud de participación de herencias siempre que, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumpliera la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

- Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

2.- Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al Ayuntamiento la operación realizada, pudiendo el Alcalde o la Consejería de Política Territorial adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevén los arts. 184 y 185 de la Ley del Suelo.

3.- Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a la que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitará licencia municipal.

4.- Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios, sobre la finca resultante, que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

CAPITULO 3.- REGULACION DE USOS

Art. 275.- Usos Regulados.

En el suelo no urbanizable los usos y actividades que se regulan son los siguientes:

- 1.- Actividades agrarias.
- 2.- Actividades al servicio de las obras públicas.
- 3.- Industrias.
- 4.- Equipamientos y servicios.
- 5.- Vivienda familiar.

Art. 276.- Clases de usos.

A los efectos del presente título los usos del suelo pueden ser:

a) Usos permitidos: son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos autorizables: son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán implantarse en esta clase de suelo siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las condiciones generales establecidas para el suelo de que se trate.

c) Usos incompatibles: son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

Sección 2ª.- De los distintos usos.

Subsección 1ª.- Actividades agrarias.

Art. 277.- Concepto y categorías.

1.- Son actividades agrarias o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

2.- Se diferencian las siguientes categorías:

1ª.- Agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, incluso olivares.

2ª.- Forestales: Se incluye dentro de esta categoría el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y de pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.

3ª.- Ganaderas: Se incluyen en esta categoría todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

Dentro de esta categoría se diferencian las siguientes subcategorías:

Ganadería extensiva mayor: Es la ganadería mayor vinculada a la explotación del suelo con ganado en estabulación permanente o semipermanente en instalaciones preexistentes aneja a la vivienda. No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.

Ganadería extensiva menor: Es la ganadería menor vinculada a la explotación del suelo. A efectos de intensidad de uso se establece la equivalencia de 10 cabezas de ganado menor por cabeza de ganado mayor. La ganadería porcina, avícola y conejera no superará la cifra de 10 cerdos, 50 gallinas, 100 conejos para entenderse integrados en esta modalidad.

Ganadería intensiva mayor: Se denomina así toda estabulación ganadera mayor cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación, en un 50% como mínimo.

Ganadería intensiva menor: Idem menor. Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos.

3.- La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Andalucía y a su legislación específica.

Subsección 2ª.- Actividades al servicio de las obras públicas.

Art. 278.- Concepto y condiciones generales.

1.- Se considera como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.- Solamente podrán ser objeto de licencia cuando no exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano o Urbanizable destinado de forma específica al mismo uso, o similar, del que se pretenda situar en Suelo No Urbanizable acogiéndose a este artículo. En consecuencia no podrán incluirse dentro de estos usos los de vivienda, con excepción, en su caso, de vivienda para guarda de la actividad.

3.- No se autorizarán aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos, no por el organismo administrativo responsable de su autorización.

4.- En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del capítulo 4º y estar contempladas en el proyecto de la obra pública de referencia.

Subsección 3ª.- Industrias.

Art. 279.- Concepto y categorías.

1.- Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2.- Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Industrias extractivas. Son aquéllas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

2ª.- Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

3ª.- Gran industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

Art. 280.- Industrias extractivas.

Se consideran las siguientes clases:

- Canteras. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- Actividades Mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

Art. 281.- Canteras. Condiciones de implantación.

1.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación.

2.- Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, tendrá particular consideración:

- Extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente.
- Clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.
- Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.
- Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

3.- La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada conforme al procedimiento que regulan los artículos 43.3 y 85 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

Art. 282.- Actividades mineras. Condiciones de implantación.

1.- Se incluyen los dos tipos de laboreo:

- Explotaciones subterráneas.
- Explotaciones a cielo abierto.

2.- En ambos casos, cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/1973 de 21 de julio, modificación de la misma Ley 54/1980 de 5 de noviembre, y demás legislación específica que les afecte, en relación con los recursos de las secciones C) y D) de las citadas leyes relativos respectivamente, a yacimientos minerales y recursos geológicos en general y a carbones, minerales radiactivos, recursos geotérmicos, las rocas bituminosas, y cualquiera otros yacimientos minerales o recursos geológicos que el Gobierno acuerde incluir en esta sección a propuesta del Ministro de Industria y Energía, previo informe del Instituto Geológico Minero de España.

3.- En particular habrá de tenerse en consideración el Real Decreto 2994/82 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como las legislaciones complementarias sobre el mismo.

4.- Asimismo, entre este tipo de actividades, caben contemplarse los aprovechamientos de recursos de la sección B) de la Ley de Minas, relativos a aguas minerales, termales, las estructuras subterráneas y los yacimientos formados como consecuencia de operaciones reguladas por la citada Ley, que será igualmente aplicable para su autorización en cuanto a los requisitos y condiciones.

5.- Tendrá particular consideración, en todas aquellas actividades relacionadas con la actividad minera, el aprovechamiento de los residuos obtenidos en operaciones de investigación o de explotación, así como los procedentes de plantas de tratamiento de minerales que puedan constituir un yacimiento de origen no natural.

6.- Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, o para su reapertura, serán de aplicación las ya señaladas a las canteras, es decir, que la autorización de la implantación de explotaciones subterráneas, explotaciones a cielo abierto y las incluidas en la sección B) llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada conforme el procedimiento que regulan los artículos 43.3 y 85 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiera concluido.

7.- Las competencias del artículo 116 de la Ley de Minas 22/1973 de 21 de julio, se entienden sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del Territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales podrá ser aplicado lo dispuesto en los artículos 184 y siguientes de la Ley del Suelo y demás legislaciones concurrentes.

Art. 283.- Industrias vinculadas al medio rural. Condiciones de implantación.

1.- Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios, vinculada a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial. Igualmente podrán entenderse incluidas en tal determinación las cooperativas, previo informe favorable, en este caso, de la Comisión Provincial de Urbanismo.

2.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica, según sus fines sean:

- Forestales Serrerías
- Ganaderos Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.
Almacenes de piensos.
- Agrícolas Almacenes de cosechas y abonos, almazara.

3.- Deberán localizarse a una distancia superior a 100 metros de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, salvo que sea actividad calificada por el Reglamento de Actividades.

4.- Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

5.- La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie del terreno.

Art. 284. – Gran industria. Clasificación.

1.– Se consideran las siguientes clases:

- Gran Industria propiamente dicha. Se consideran como tales las que necesitan gran superficie de implantación y son susceptibles de producir fuertes efectos contaminantes.
- Industrias peligrosas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

Art. 285. – Gran industria.

1.– Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2.– Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

3.– Se recomiendan como puntos de preferente localización los que, situados en el sector de territorio comprendido entre la Carretera General N-432 (Córdoba-Granada) y la Comarcal a los Galapagares se sitúan por encima de la cota + 250 m.

4.– No podrán situarse a menos de 1.000 metros de cualquier núcleo habitado, o de 250 metros de la vivienda más próxima, salvo que la Comisión Provincial de Urbanismo permita acortar estas distancias en casos de especial condición muy justificada.

5.– Deberán crear barreras arboladas de 25 metros de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

6.– La parcela mínima será de 10 Hectáreas.

Art. 286. – Industrias peligrosas.

1.– Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.

2.- Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.

3.- Se recomiendan como puntos de preferente localización los que, situados en el Sector de territorio comprendido entre la Carretera General N-432 (Córdoba-Granada) y comarcal a los Galapagares, se sitúan por encima de la cota + 250 m.

4.- Se exigirá, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.

5.- No podrán situarse en ningún caso a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado ó 250 m. de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas distancias previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

6.- La ocupación máxima del terreno será del 25%

7.- La parcela mínima será de 20 Hectáreas.

Art. 287.- Depósitos al aire libre.

1.- Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales.

2.- En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

3.- No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.

4.- Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso, de posibles vertidos residuales.

5.- Para su autorización, deberán presentar, además de la documentación de carácter general, la correspondiente a la determinación 5ª. de las actividades mineras (Art. 282 de la presente Normativa) referente a localización y aprovechamiento de vertidos.

Subsección 4ª, Equipamientos y servicios.

Art. 288.– Concepto y categorías.

1.– Se considera como equipamientos y servicios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial.

2.– A los efectos de estas Normas, se establecen las siguientes categorías:

1ª. Dotaciones, las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto de ocio, como culturales, asistenciales, sanitarias, religiosas, etc.

2ª. Equipamientos especiales, aquéllos que, aunque correspondan a un uso colectivo no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad exigen su implantación fuera de las áreas urbanas.

3ª. Relación, las actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social, tales como bares, restaurantes, salas de baile, etc.

4ª. Hotelero, los edificios o instalaciones de servicio al público con destino al alojamiento eventual o temporal.

5ª. Campamentos de Turismo, instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional.

Art. 289.– Condiciones generales.

1.– Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos vinculados al medio rural, porque necesiten un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

Su implantación será considerada siempre como Usos autorizables.

2.– Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

3.– Ningún uso existente de los aquí incluidos que tenga carácter colectivo o público podrá perder dicho carácter aunque cambie a otra actividad autorizada.

Art. 290.– Dotaciones.

Se distinguen las siguientes categorías:

1ª. Dotaciones con edificación significativa de carácter público. Instalaciones deportivas, escolares, sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas.

2ª. Dotaciones de ocio de carácter público. Las de esparcimiento al aire libre sin edificación significativa, sobre grandes espacios abiertos, tales como parques rurales, reservas de caza, etc.

Art. 291.– Dotaciones con edificación significativa.

Para su implantación, se exigirá la elaboración de un Plan Especial que contenga, además de la documentación exigida por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento (Art. 76.3.a.) las siguientes determinaciones:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- Estudio de impacto sobre la Red de Transportes.
- Estudio de impacto sobre el medio físico.
- Estudio de impacto sobre la Red de Infraestructuras Básicas.
- Cesiones obligatorias y gratuitas mínimas y vinculación.
- Depuración y vertidos.
- Programación y fases.
- Estudio financiero, viabilidad institucional y económica.
- Gestión del proyecto.

Art. 292.– Dotaciones de Ocio. condiciones de implantación.

1.– Además del cumplimiento de la legislación específica que le corresponda, para su autorización deberá elaborarse un Plan Especial que contenga entre otras, las siguientes determinaciones:

- Información pormenorizada de usos actuales.
- Impactos de modificaciones del medio físico y sobre las actividades agrarias y residenciales colindantes.
- Estudio de accesos y aparcamientos.
- Instalaciones auxiliares.
- Régimen de uso y mantenimiento.
- Estudio financiero.
- Programación y fases.

2.– Las reservas de animales en libertad deberán situarse a más distancia de 250 metros de cualquier núcleo habitado. La infraestructura que exijan dichas reservas, en ningún caso podrá generar derechos de reclasificación del suelo.

3.– Se permitirán solamente edificios auxiliares adscritos al uso principal de mantenimiento de los recursos naturales y el ocio, debiendo integrarse en el terreno de forma que ofrezcan la mínima visibilidad posible.

4.- Dentro de los usos posibles comprendidos en este apartado, quedan expresamente prohibidos los parques de atracciones por su carácter absolutamente urbano.

Art. 293.- Equipamientos especiales.

1.- Entre los posibles equipamientos especiales se distinguen los siguientes:

-Cuarteles y cárceles

-Mataderos.

-Cementerios.

-Vertederos.

Art. 294.- Cuarteles y cárceles.

1.- Podrán ser de ámbito municipal o supramunicipal.

2.- Se regirán por las condiciones establecidas en la normativa de Dotaciones, de ámbito análogo.

Art. 295.- Mataderos.

1.- Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura, y se regirán por las condiciones establecidas en la normativa de Dotaciones para el ámbito correspondiente.

Art. 296.- Cementerios.

1.- La ampliación de los existentes o nueva implantación de cementerios, municipales o metropolitanos, cumplirá la legislación específica: Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria C.D. de 20 de julio de 1974 y Reglamento de Actividades.

2.- Autoriza la instalación de un cementerio, siguiendo las determinaciones del Art. 50 del Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, las nuevas edificaciones deberán cumplimentar lo preceptuado en el citado artículo. Regulación que en cuanto suponga incidencia sobre núcleos rurales que se encuentren a menos de 500 m. y que no hubieran sido conceptuados como área pobladas, o fueran excepcionadas conforme a la legislación sectorial para impedir la instalación del cementerio, determinará la imposibilidad de edificar en la envolvente y zona de influencia del citado núcleo, que diese frente al cementerio y dentro del radio de tangencia del mismo con el límite exterior de la agrupación y la citada instalación mortuoria.

3.- Entre los estudios necesarios para solicitar la autorización, deberán incluirse:

-Estudios de la contaminación a fin de no alterar el equilibrio natural, evitándose la contaminación de acuíferos subterráneos o la impermeabilización de las áreas de ubicación.

-Justificación y diseño de los accesos y aparcamientos de forma que no produzcan efectos negativos en la red viaria general.

Art. 297.- Vertederos.

1.- Se consideran así a los depósitos de residuos sólidos urbanos, cuyo emplazamiento y características deben cumplir los requisitos de la Ley 42/1975 de 19 de noviembre sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y el Reglamento de Actividades.

2.- Entre los estudios necesarios para obtener la autorización de su implantación, deberán incluirse los relativos al sistema de control, compactación y tratamiento, estudio de vientos, posibles afecciones de olores, efectos sobre el suelo y los recursos hidrológicos y el paisaje y determinaciones análogas a las exigidas para los Depósitos al Aire libre.

3.- Se declaran fuera de ordenación todos aquellos existentes que no cumplan la reglamentación indicada.

Art. 298.- De relación. Definición.

Son los locales destinados al servicio público de población urbana o metropolitana.

Condiciones generales de implantación.

1.- Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

2.- Cumpirán las condiciones de la vivienda aislada para la categoría de Suelo No Urbanizable que le corresponda.

Art. 299.- Hotelero. Clasificación y condiciones.

1.- Se distinguen los siguientes niveles:

-Nivel 1: Hoteles y pensiones de capacidad inferior a 50 camas.

-Nivel 2: Instalaciones hoteleras de mayor capacidad de alojamiento o con exigencias de instalaciones de gran superficie hasta un máximo de 200 camas.



2.- El uso hotelero en el nivel 1 deberá estar necesariamente al servicio de las obras públicas y deberá cumplir las siguientes condiciones:

-Parcela mínima, ocupación de parcela y distancia mínima a una vivienda la que corresponda a la vivienda unifamiliar según la categoría de SNU donde se localice.

-Distancia mínima a otro hotel 5 km.

-Superficie edificable: las condiciones de edificación generales.

3.- En el nivel 2 se permitirá la aparición de bungalows o apartamentos, etc., en la relación cuatro camas / un bungalow o apartamento. Estas instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

-Parcela mínima, ocupación de parcela y distancia mínima a una vivienda lo que corresponda a la vivienda unifamiliar según la categoría de SNU donde se localice.

-No podrán aparecer al servicio de las obras públicas.

-Distancia mínima a otro hotel, 5 Km.

-Superficie edificable.

-Condiciones de edificación generales.

Art. 300.- Campamentos de turismo.

1.- Cumpirán lo establecido en el R.D. de 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 1966, Decreto 3.787/70 de 19 de diciembre (B.O.E. 18 de enero de 1971) y restante normativa específica.

2.- La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 200 campistas y un máximo de 500 con independencia de que sean en tienda o caravana.

3.- La parcela mínima destinada a este uso será 25.000 m².

4.- Cuando lo juzgue necesario la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar la instalación del campamento a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento para la restitución del terreno a su estado primitivo.

5.- Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a campamento de turismo, adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación marginal en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación de dicha anotación será necesario, presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Art. 301.- Condiciones de emplazamiento.

1.- Se prohíbe la privatización de lugares de interés turístico y naturalístico.

2.- La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 2,5 km.

Art. 302.- Condiciones de acceso a aparcamiento.

1.- Será de aplicación la O.M. 2.10.1957, sobre instalaciones en cercanías a carreteras y caminos.

2.- Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble dirección.

3.- Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.

4.- El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 metros.

El ancho mínimo será de 3 m., para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.

5.- La existencia del viario o infraestructura que exijan estas edificaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

Art. 303.- condiciones de las instalaciones y servicios.

1.- Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 metros.

2.- Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.

3.- En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

4.- Se recomienda el servicio de restaurante que podrá seguir funcionando fuera de temporada. Su dimensionamiento, así como el de las restantes edificaciones complementarias, responderá a las necesidades reales del campamento.

5.- Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

Art. 304.- Condiciones de zonificación y diseño.

1.- Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción, frente igual a 1, fondo igual a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.

2.- Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de 5 metros.

3.- El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos.

4.- Deberá preverse una superficie del 15% de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

5.- Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 metros de las carretera de acceso y 30 m. del camino de acceso.

Subsección 4ª.- Vivienda familiar.

Art. 305.- Concepto y categorías.

1.- Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2.- A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes categorías de viviendas:

1ª. Vivienda agraria: Aquélla ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levante la construcción y de las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación.

2ª. Vivienda no agraria: Se entiende aquélla que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por estas Normas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el artículo 73 de la Ley del Suelo.

Art. 306.- La condición de aislada.

1.- Los edificios destinados a vivienda familiar deberán estar emplazados en lugares en los que no existan posibilidades de formación de un núcleo de población, entendiéndose por tal, el asentamiento urbano generador de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos.

2.- Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincula a la

misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de Suelo No Urbanizable se fijan.

3.- La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el registro de la propiedad marginal (Art. 221 L.S.).

4.- Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

Art. 307.- Condiciones generales.

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., exigidas por la Ley para las viviendas de protección oficial, además de las recogidas en el capítulo 4º de esta Normas.

Art. 308.- Condiciones de emplazamiento.

1.- Cumplirán las condiciones de parcela mínima, superficie edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2.- Las condiciones específicas de separación reguladas en otros usos en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerios, etc. serán asimismo exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.

Art. 309.- Condiciones de acceso.

1.- Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso de vehículos automóviles.

2.- Los accesos desde carreteras cumplirán la normativa específica del Suelo No Urbanizable de Infraestructuras, así como la reglamentación específica de carreteras que les corresponda.

Art. 310.- Edificaciones Auxiliares.

Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

CAPITULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Art. 311.- Condiciones de la edificación.

1. Separación de la edificación a los lindes de la finca, 10 m.
2. Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura.
3. La altura máxima será de dos plantas ó 7 m.
4. Superficie edificable la que se fija para cada categoría de S.N.U.

Art. 312.- Cierres de fincas.

1.- Los cierres de fincas en suelo no urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.

2.- Sólo se autorizarán los cierres que sean necesarios para la pacífica y normal implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, emplizadas o setos de arbustos, pudiendo también combinarse estos medios.

Art. 313.- Condiciones higiénicas.

1.- Abastecimiento de agua:

1.- En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

1º) No se podrán autorizar viviendas, o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal y otro distinto, y se garantice su potabilidad, sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

2º) Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias.

2.- Evacuación de residuales:

1º) Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o caudales públicos.

2º) En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

3ª) En el caso de inexistencia de la expresada red las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

4ª) En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

5ª) Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

6ª) En todos aquellos núcleos rurales o áreas que así lo permitan, se recomienda sustituir o implantar sistemas de depuración tecnológica en lugar de depuraciones biológicas de las denominadas "Filtros Verdes", evitando así la contaminación del sistema hídrico superficial.

3.- Pozos:

El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en la materia, no obstante no podrán situarse a una distancia inferior a 30 metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

Art. 314.- Condiciones estéticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

1ª.- Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

2ª.- No tener características urbanas.

3ª.- Ser de materiales, tipología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, excepto las instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

CAPITULO 5.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª.- Suelo No Urbanizable de especial protección forestal.

Art. 315.- Normas de carácter general.

Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor específico que debe protegerse.

Art. 316.- Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que correspondan para cada uso de las recogidas en el capítulo 3 se consideran como:

1.- Usos permitidos:

Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, los usos tradicionales de ganadería extensiva y cinegéticas, que mantengan sus actuales superficies e intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas.

Forestales: La explotación forestal por entresaca sujeta a los programas que aseguren la renovación natural, o en su caso aprobada, del bosque autóctono según los planes de la legislación correspondiente.

Se permiten igualmente la explotación forestal de las zonas de repoblación con coníferas. Dichas zonas se someterán a los programas de repoblación que aseguren el carácter protector de estos montes, así como la reinserción de especies autóctonas.

La tala se considera acto sujeto a licencia.

Vivienda familiar de carácter agrario con las siguientes condiciones:

-En aquellos terrenos en que exista una vivienda agrícola sólo podrá construirse otra vivienda a una distancia no superior a 15 m. de la anterior. Debiendo justificarse su vinculación con la explotación agraria. Esta vivienda se acogerá a las condiciones fijadas en estas normas.

Si es una vivienda agrícola de nueva explotación, deberá respetar las siguientes condiciones territoriales:

-Parcela mínima 25 Has.

-Superficie edificable 1.000 m².

-Distancia mínima a otra vivienda 500 m.

–La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de 5.000 m² de superficie. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 m. de la edificación principal.

Instalación al servicio de la Obra pública cuando cumpla el art. 278.4.

2.– Usos autorizables.

Equipamientos: dotaciones con edificación y de ocio destinado al recreo extensivo y ocio pasivo siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización.

Industria extractiva: Las minas podrán autorizarse cuando queden suficientemente acreditadas y demostradas las posibilidades de explotación.

3.– Usos prohibidos.

Todos los demás.

Sección 2ª.– Suelo No Urbanizable de especial interés forestal.

Art. 317.– Normas de carácter general.

Los usos preferentes serán los tendentes al mantenimiento de las áreas forestales y las estructuras productivas existentes. Complementariamente se favorecerá la aparición de áreas que permitan el uso y disfrute de los valores naturales, previa garantía de la preservación del medio.

Art. 318.– Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso de los recogidos en el capítulo 3 se consideran como:

1. Usos permitidos:

Ganadería extensiva en sus dos acepciones mayor y menor así como, la actividad cinegética.

Forestales: se permite la explotación forestal tanto en zonas de bosque autóctono como en zonas de repoblación con coníferos. Las nuevas repoblaciones tenderán a hacerse con especies autóctonas.

la tala se considera acto sujeto a licencia.

Equipamientos: zonas de ocio, campamentos y hoteles, en nivel 2.

Vivienda: familiar en sus dos categorías en iguales condiciones que para el Suelo No Urbanizable de especial protección forestal.

Instalación al servicio de la obra pública cuando cumpla el art. 278.4.

2. Usos autorizables:

Equipamientos: dotaciones con edificación destinada al ocio y recreo extensivo y ocio pasivo siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización.

Industria extractiva: las minas podrán autorizarse cuando quede suficientemente acreditada y demostrada la posibilidad de explotación.

Cuarteles: es un uso autorizable en toda la zona y permitido como ampliación de las instalaciones en Cerro Muriano.

Industrias vinculadas a medio rural.

2. Usos prohibidos:

Todos los no citados anteriormente.

Sección 3ª.- Suelo No Urbanizable de especial protección paisajística.

Art. 319.- Normas de carácter general.

Son aquellas que, por su situación, vistas panorámicas, formas hidrológicas, exuberancia y particularidades de la vegetación espontánea merecen ser objeto de especial protección. Queda prohibido, en estas áreas, cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje.

Art. 320.- Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso de los recogidos en el capítulo 3 se considera como:

1.-Usos permitidos:

Ganadería: extensiva en sus dos acepciones mayor y menor, así como, las actividades cinegéticas.

Vivienda familiar de carácter agrario en iguales condiciones que en la categoría de Suelo No Urbanizable de especial protección forestal.

Instalaciones al servicio de la obra pública cuando cumpla el art. 278.4.

2.- Usos autorizables.

Forestal: no se podrá proceder a la corta de arbolado, salvo estudio Especial en el que se garantice el mantenimiento y reposición igual ocurrirá con las repoblaciones que obligatoriamente se harán con especies autóctonas.

El tendido de líneas aéreas de cualquier tipo se realizará de forma que no perjudique el paisaje, mediante estudio previo en estos entido.

3.- Usos prohibidos.

Todos los demás.

Sección 4ª.- Suelo No Urbanizable de especial interés paisajístico.

Art. 321.- Normas de carácter general.

Los usos preferentes serán los tendentes al mantenimiento de las condiciones paisajísticas del territorio tal y como se definen en el art. 319 de la Sección anterior. Complementariamente se favorecerá la aparición de áreas que permitan el uso y disfrute de los valores naturales, previa garantía de la preservación del medio.

Art. 322.- Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso de los recogidos en el capítulo 3º se consideran como:

1.- Usos permitidos:

Ganadería extensiva en sus dos acepciones, mayor y menor, así como, la actividad cinegética.

Forestal: se permite la explotación forestal tanto en zonas de bosque autóctono como en zonas de repoblación con coníferos. Las nuevas repoblaciones tenderán a hacerse con especies autóctonas.

El olivar queda incluido en este uso para esta categoría de Suelo No Urbanizable.

La tala se considera acto sujeto a licencia. La licencia se condicionara al valor paisajístico de cada masa forestal y a la intensidad de la tala.

Vivienda familiar en sus dos categorías en iguales condiciones que en la categoría de Suelo No Urbanizable de especial protección forestal. Se atenderá de manera particular su inserción en el paisaje.

Instalaciones al servicio de la obra pública cuando cumpla el art. 278.4.

2.- Usos autorizables:

Agrícolas: se autorizarán nuevos usos agrícolas que por su particular situación no entren en contradicción con los valores paisajísticos.

Ganadería: Intensiva se deberá asegurar la inserción de la edificación en el paisaje.

Industrias extractivas en su modalidad de canteras, únicamente se permitirá la ampliación de las canteras de Asland cuando cumplan las presentes normas.

Industrias vinculadas al medio rural cuando aseguren la inserción de la edificación en el paisaje.

Equipamiento: zonas de ocio, campamentos y hoteles en nivel 2. Las edificaciones deberán asegurar su inserción en el paisaje.

3.- Usos prohibidos:

Todos los demás.

Sección 5ª.-Suelo No Urbanizable de especial protección agrícola.

Art. 323.- Normas de carácter general.

Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino agrario que debe protegerse.

Art. 324.- Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que consideran para cada uso recogido en el capítulo 3, se consideran como:

1.- Usos permitidos:

Agricultura: la regulación de estas actividades deberá sujetarse a los planes y normas sectoriales que le sean de aplicación. Se tenderá a favorecer la introducción de cultivos típicos de las zonas de regadío.

El olivar queda incluido dentro de este uso para esta categoría de suelo.

Forestal: únicamente se permitirán en los cauces, riberas y márgenes de los ríos y arroyos.

Industrias: industrias ligadas al medio rural que se localicen en una banda de 100 m. de profundidad a ambos lados de la carretera comarcal Córdoba-Palma del Río y deberán cumplir las condiciones de industrias con fachada de esta normativa.

Vivienda familiar de carácter agrario con las siguientes condiciones:

-Parcela mínima, 1 Ha.

-Superficie edificable, 500 m².

-Distancia mínima a otra vivienda: 150 m.

-La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de 1.500 m² de superficie. Ninguna edificación secundaria distará más de 30 m. de la edificación principal.

Instalaciones al servicio de la obra pública cuando cumplan las condiciones del art. 278.4.

2.- Usos autorizables:

Ganadería: intensiva en sus acepciones mayor y menor.

Equipamiento: Dotaciones con edificación de ocio y de relación.

Industrias: extractivas de canteras.

3.- Usos prohibidos:

Todos los demás.

Sección 6ª.- Suelo No Urbanizable de especial interés agrícola.

Art. 325.- Normas de carácter general.

Se prohíbe toda actividad o cambio de uso tendente a transformar el destino agrario del suelo. Simultáneamente se protegerán los paisajes de pie de monte y contrafuertes del cauce del Guadalquivir de uso del suelo, construcción o instalaciones que atenten contra el paisaje agrario de estas zonas.

Art. 326.- Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso recogido en el capítulo 3, se consideran como:

1.- Usos permitidos:

Agricultura: la regulación de estas actividades deberá sujetarse a los planes y normas sectoriales que le sean de aplicación. Se tenderá a favorecer la introducción de cultivos típicos de las zonas de regadío.

El olivar queda incluido dentro de este uso para esta categoría de suelo.

Forestal: únicamente se permitirán en las cauces, riberas y márgenes de los ríos y arroyos.

Ganadería intensiva en sus dos acepciones mayor y menor.

Vivienda familiar de carácter agrario con las siguientes condiciones:

Parcela mínima, 5 Ha.

Superficie edificable, 750 m².

Distancia mínima a otra vivienda, 200 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie 2.000 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 30 m. de la edificación principal.

Instalaciones al servicio de la obra pública cuando cumplan las condiciones del art. 278.4.

2.- Usos autorizables:

Equipamiento: Dotaciones con edificación y de ocio, cuarteles, mataderos y cementerios.

Industrias: extractivas de canteras.

3.- Usos prohibidos:

Todos los demás.

Sección 7ª.- Suelo No Urbanizable genérico.

Art. 327.- Normas de carácter general.

Por corresponder esta categoría de Suelo No Urbanizable de menor valor intrínseco, aun cuando permanece el fundamento agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos.

Art. 328.- Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponde para cada uso recogido en las presentes normas. Podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

1.- Usos permitidos:

Agrícolas: en todas sus formas. El olivar queda incluido en este uso para esta clase de suelo.

Ganadería: en todas sus formas.

Industrias: las nocivas y peligrosas, preferentemente en la zona recomendada a tal fin.

Equipamiento: dotaciones con edificación y ocio.

Vivienda familiar en sus dos categorías con las siguientes condiciones:

Parcela mínima, 10 Ha.

Superficie edificable, 1.000 m².

Distancia mínima a otra vivienda, 300 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie 2.500 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 50 m. de la edificación principal.

2.- Usos autorizables:

Todos los demás recogidos. El uso industrial de gran industria cuando el suelo clasificado como urbanizable sea incapaz de albergar esa actividad.

Sección 8ª.- Suelo No Urbanizable de infraestructuras.

Art. 329.- Vías de comunicación.

1.- Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras de 19 de diciembre de 1974 y el Reglamento de 8 de febrero de 1977.

2.- En la zona comprendida entre la línea de edificación y la zona de afección, fijada según la categoría de la Carretera: Nacional, Comarcal o Local, solamente podrán establecerse usos y actividades al Servicio de las Obras Públicas, salvo que la naturaleza física del terreno se corresponda con categoría de Suelo No Urbanizable de Especial protección o de Interés, en cuyo caso estarán prohibidos. Dado que en el momento actual está en revisión la clasificación de las carreteras, estas Normas se adaptarán en su día a las nuevas categorías que se establezcan, surtiendo efectos tanto en relación a la edificación como con los cierres.

3.- La autorización que corresponda vendrá precedida de los permisos que, según la legislación actualmente en vigor, corresponde otorgar a la Jefatura de Carreteras o a las Consejerías correspondientes y demás organismos competentes.

4.- Con independencia de la regulación específica de los núcleos urbanos, los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

1ª.- Carreteras Comarcales: No se podrán dar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de ramales secundarios. Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento

de parcelaciones urbanísticas fuera de los casos previstos en los artículos de las presentes Normas.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera, si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

La reorganización de accesos podrá realizarse mediante un Plan Especial redactado para tales fines.

2º.- Carreteras locales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes, en tanto no se reorganicen éstos, al menos, en zonas de visibilidad deficiente. La nueva edificación exigirá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

5.- Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán guardar fuera de los núcleos urbanos las siguientes distancias a los elementos de la vía.

-En carreteras comarcales, la mayor de las dimensiones siguientes: 10 m. al eje de la vía o 5 m. al borde de pavimentación, sea del tipo calzada o arcén.

-En carreteras locales, la mayor entre 6 m. al eje de la vía ó 3 m. al borde de la zona pavimentada, siempre que se conserve una adecuada visibilidad.

-En caminos, la mayor entre 3 m. al eje de la vía ó 1 m. al borde del pavimento.

Art. 330.- Ferrocarriles.

1.- Las construcciones de toda clase, obras de urbanización, movimientos de tierras, plantaciones, etc., que se proyecte realizar a menos de 20 m. a cada lado de las vías férreas estarán sujetas a la Ley de 23 de noviembre de 1877.

2.- En una zona de tres metros a uno y otro lado del ferrocarril, sólo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el mismo.

3.- Las distancias se contarán desde la línea inferior de los taludes del terraplén de los ferrocarriles, desde la superior de los desmontes y desde el borde exterior de las cunetas.

A falta de ésta, se contarán desde una línea trazada a metro y medio del carril exterior de la vía.

Art. 331.- Servidumbres aeronáuticas.

Los terrenos, construcciones e instalaciones que circunden los aeropuertos, aeródromos y ayudas a la navegación estarán sujetos a las servidumbres que se establecen en la legislación vigente sobre aeropuertos y navegación aérea.

Art. 232.- Energía eléctrica. Alta tensión.

1.- Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y al Decreto de 29 de octubre de 1966.

2.- La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

3.- Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

Bosques, árboles y masas de arbolado:

$$1,5 + \frac{U}{100 \text{ m.}}, \text{ con un mínimo de 2 metros.}$$

Edificios o construcciones.

Sobre puntos accesibles a las personas:

$$3,3 + \frac{U}{100 \text{ m.}}, \text{ con un mínimo de 5 metros.}$$

Sobre puntos no accesibles a las personas:

$$3,3 + \frac{U}{150 \text{ m.}}, \text{ con un mínimo de 4 metros.}$$

U: Tensión compuesta en KV.

4.- En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

5.- Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneas en los núcleos rurales, especialmente en aquéllos que se inscriben como adyacentes a áreas de interés o de especial protección.

Sección 9ª.- Suelo No Urbanizable con parcelación urbanística.

Art. 333.- Normas de carácter general.

Se prohíbe en esta categoría todo tipo de edificación, a excepción de las relacionadas directamente con la actividad agropecuaria, con las limitaciones que correspondan, según la naturaleza física y calidad del suelo, en aplicación de la normativa de las categorías de Especial Protección, Interés genérico.

Art. 334.- Clasificación.

Las distintas zonas integradas en esta categoría se han clasificado de la siguiente manera:

1ª.- Procesos reconducibles en él se integran las siguientes parcelaciones:

LA CASILLA DEL AIRE

LA TORRECILLA

LA GITANA

LA ATALAYUELA

LAS QUEMADILLAS

LAS QUEMADAS ALTAS

PORRILLAS

LA CAMPIÑUELA

2ª.- Procesos no tolerables en medio físico de alto valor natural en él se integran las siguientes parcelaciones:

LAS SIETE FINCAS

VIRGEN DE LA CABEZA

EL JARDINITO

EL NEGRETE

EL MELGAREJO

LAS SOLANAS DEL PILAR

3ª.- Procesos no tolerables en medio de alto valor agrícola, en él se integran las siguientes parcelaciones:

FONTANAR DE QUINTOS

EL CASTILLO *O. Repiso*

LA BARQUERA
CASILLAS
(150) CORTIJO EL ALCAIDE
CORTIJO EL RUBIO
LAS QUEMADAS BAJAS

Carlo. R.

los Rosillos - (50)
La Pajar de la Urra - (150)
Comunidad de La Cruz - (50)
La Gargaja - (250)
Españoles - (entre Maguay y La Cruz)
(60)

Art. 335.- Desarrollo de este tipo de suelo.

Se redactará un Plan Especial para cada parcelación cuyas determinaciones básicas a continuación se señalan:

1.- Procesos reconducibles, redactarán un Plan Especial de Mejora del Medio.

Usos: Agro-pecuarios, agrícola intensiva.

Edificaciones: Se tolerarán las edificaciones existentes. En las parcelas libres de edificación con superficie superior a 2.500 m². se permitirá la ejecución de una edificación auxiliar tipos nave con una superficie máxima de 10 m² para apoyo de la explotación.

Sistema de Actuación: compensación.

Plan de Etapas: 1º cuatrienio.

Infraestructuras: Viales: Terrizos ancho máx. 5 m.

Agua: La existente.

Electricidad: Parcelas agrícolas. Pot. máx. 1.500 W. Parcelas pecuarias. Pot. máx. 10.000 W.

Saneamiento: Por fosas sépticas previa ejecución de cámaras de depuración, colectivas o individualizadas.

Condiciones: Conservación del medio.

El Plan Especial fijará las condiciones de adecentamiento de las edificaciones.

Se regula el sistema de deslindes.

2.- Procesos no tolerables en medio físico de alto valor natural.

Redactarán un Plan Especial de Regeneración del Medio Natural.

Usos: Forestal.

Edificaciones: Se tolerará la permanencia de edificaciones existentes de vivienda, instalaciones agro-pecuarias y servicios adecuados. Se procederá a la demolición de construcciones auxiliares, provisionales o no adecuadas, así como de las cercas y

vallados existentes. El deslinde se efectuará por amojonamiento de media máxima 0,25 m.

Desarrollo: Se redactarán y ejecutarán proyectos de Regeneración del medio cuyo plan de etapas fijará el plan especial. Estos proyectos supondrán la reimplantación de especies autóctonas de arbolado y matorral y sólo podrán sustraerse a ello las sendas de acceso a edificaciones y una franja alrededor de las mismas con un ancho máximo en ambos casos de 3 m.

Sistema de actuación: Compensación.
 Expropiación-sanción.

Plan de Etapas: 1º cuatrienio.

Infraestructuras: No se permitirá la ejecución ni ampliación de infraestructuras ni colectivas ni individualizadas. Para el saneamiento se exigirá la instalación de cámaras de depuración individualizadas.

Condiciones: El Plan Especial fijará las condiciones de adecentamiento de las edificaciones que permanezcan.

3.- Procesos no tolerables en medio de alto valor agrícola. Redactarán un Plan Especial de Regeneración del medio Productivo.

Usos: agrícolas.

Edificaciones: sólo se tolerará la permanencia de edificaciones de vivienda de 1ª residencia e instalaciones pecuarias en un número máximo igual al resultado de dividir la superficie parcelada por la superficie de la parcela mínima a efectos de edificación de la zona. Se demolerán todas las edificaciones excedentes y todas las cercas y vallados.

Desarrollo: El Plan Especial contendrá un estudio-proyecto de cultivos a desarrollar. Del cultivo sólo podrán sustraerse las sendas de acceso a las edificaciones y una franja alrededor de las mismas de 3 m. de ancho en ambos casos.

Sistema de actuación: compensación.
 Expropiación-sanción.

Plan de etapas: 1º cuatrienio.

Infraestructuras: No se permitirá la ejecución ni ampliación de infraestructuras que no vengan debidamente justificadas por el proyecto de cultivo.

Para el saneamiento se exigirá la instalación de cámaras de depuración individualizadas.

Condiciones: El plan especial fijará las condiciones de adecentamiento de las edificaciones que permanezcan.

Sección 10ª.- Elementos singulares especialmente protegidos del suelo no urbanizable.

Art. 336.- Definición y régimen.

1.- Constituyen esta categoría del suelo no urbanizable elementos culturales y/o edificaciones localizadas en el S.N.U. de singular valor cultural, paisajístico, ecológico o científico; se prohíbe todo tipo de edificación o actuación de movimiento de tierras, infraestructuras o modificación de la vegetación que pueda alterar o modificar el entorno. Únicamente se autorizarán estas acciones cuando sean necesarias para el conocimiento o mejora del elemento que se protege.

2.- Los elementos incluidos en esta categoría serán objeto de un catálogo o plan especial, que delimite el área objeto de protección y el régimen de usos.

Art. 337.- Régimen transitorio.

1.- Mientras no se aprueben definitivamente los instrumentos de planeamiento especificados en el artículo anterior, los elementos singulares serán protegidos mediante el establecimiento de una zona limítrofe de defensa en la que se prohíbe todo tipo de edificación o actuación de movimiento de tierras, infraestructuras o modificación de la vegetación que pueda alterar o modificar el entorno. Únicamente se autorizarán estas acciones cuando sean necesarias para el conocimiento o mejora del elemento que se protege.

2.- Las zonas de defensa serán:

1ª.- Cauces y márgenes: La anchura del cauce en ambos lados, entendiéndose como cauce el terreno que queda cubierto por las aguas durante el estiaje medio, marcado por las líneas de vegetación.

2ª.- Vías Pecuarias: Se delimitan de acuerdo con el art. 570 del Código Civil asegurándose su conservación de acuerdo con la Ley de 27 de junio de 1974 y Reglamento de 24 de julio de 1975. Dichas medidas no tienen vigor en las zonas urbanas.

3ª.- Yacimientos de Interés Científico: Se delimita un área de defensa en torno a los yacimientos de 500 m. Estos yacimientos son:

- CERRO DE LOS PRADILLOS

- VEREDA PECUARIA
- CERRO DE LAS ERMITAS
- ESTRIBO DEL VIADUCTO DEL F.C. CORDOBA- PEÑARROYA
sobre el arroyo PEDROCHE.

4º.- Riberas forestales. Se delimita un área de defensa de 50 m. a cada lado del cauce donde aparezcan. Existe un bosque corredor de gran valor en el encuentro del arroyo Bejarano y arroyo Molinillo.

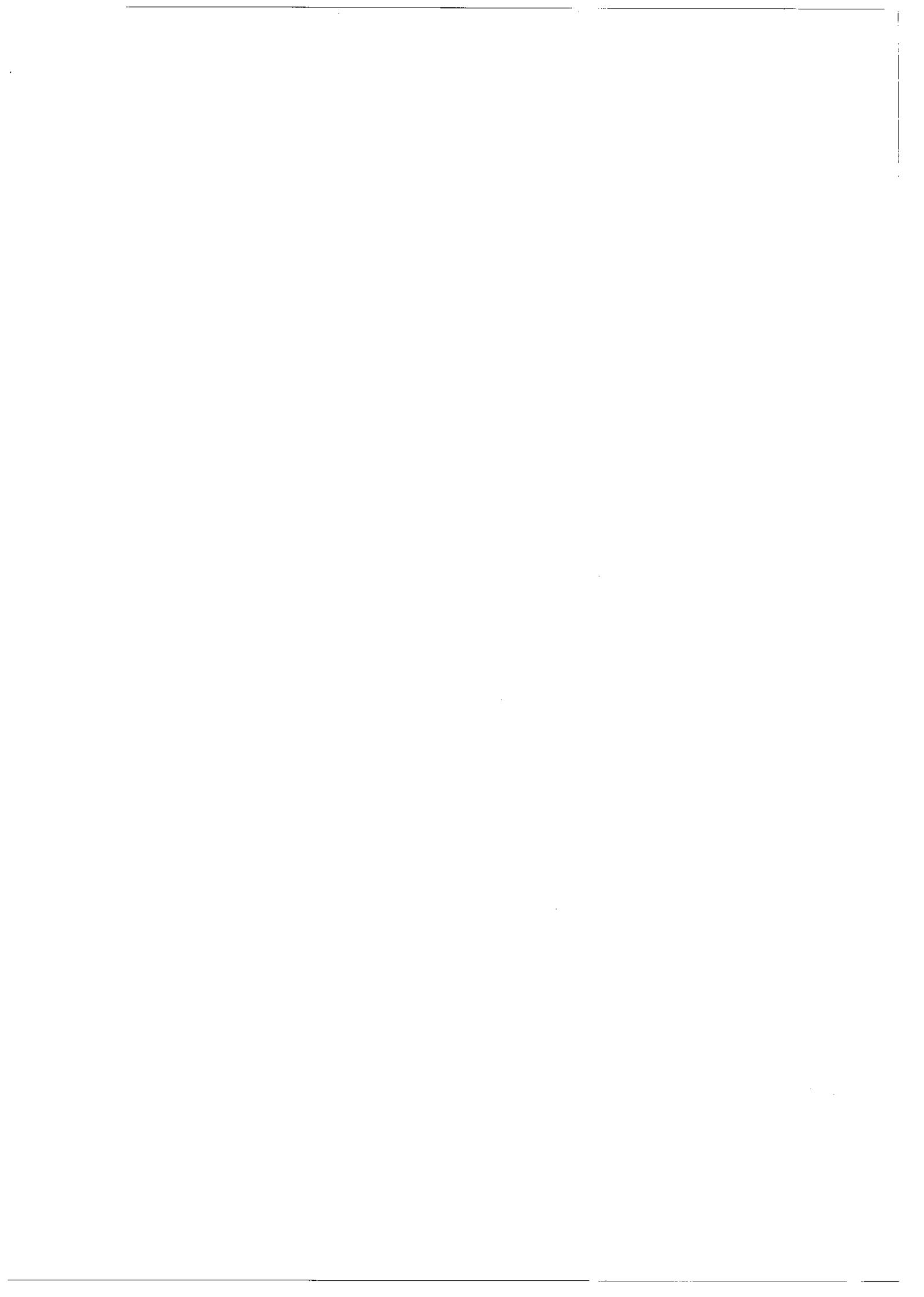
5º.- Singularidades paisajísticas. Los elementos o particularidades del paisaje en extremo pintoresco, de belleza o rareza singular, tales como peñones, piedras, árboles singulares o de edad extraordinaria, cascadas, desfiladeros, masas forestales y elementos de similares características geológicas, geomorfológicas, etc.

Se les delimita un área de defensa en su alrededor de 500 m.

6º.- Edificaciones de particular valor arquitectónico, paisajístico o cultural. Se citan en el listado de edificios a proteger de estas Normas. Se define un radio de defensa para cada uno de ellos de 500 m.



**TITULO IX.-INFORMACION URBANISTICA E INTER-
VENCION DE LA CALIFICACION Y USOS DEL
SUELO.**



CAPITULO 1- REGULACION

Art. 338.- Regulación

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente la información urbanística y la intervención en los actos de edificación y uso del suelo se regulará dentro del término municipal por lo establecido en el presente título.

CAPITULO 2.- INFORMACION URBANISTICA

Art. 339.- Publicidad de los Documentos Urbanísticos

Los documentos en que se contienen los instrumentos de planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos y de la edificación son públicos.

El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos, debidamente diligenciados y actualizados, para consulta de los administrados. La consulta deberá realizarse en los locales que al efecto habilite el Ayuntamiento y en las horas de despacho público.

Art. 340.- Información escrita.

1.- Los administrados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector. La obtención de esta información será obligatoria en los supuestos en que así lo prevea en el presente título.

2.- La solicitud de información deberá identificar la finca, polígono o sector de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias que de hecho concurren, y a la misma deberán ajustarse los documentos, que en cada caso, sean exigidos por el presente título.

3.- La información deberá facilitarse en el plazo máximo de un mes desde que el administrado presente la solicitud con los documentos exigidos. El cómputo de este plazo quedará suspendido si el solicitante fuera requerido para completar la solicitud inicial o los documentos exigibles.

Art. 341.- Eficacia de la información urbanística.

1.- La validez de la información urbanística facilitada está temporalmente condicionada por la vigencia de las disposiciones o circunstancias de hecho sobre la que se emite.

2.- La información errónea no dará derecho a la obtención de facultades o derechos contrarios al planeamiento, sin perjuicio de la indemnización de las lesiones patrimoniales causados por el error en la información.

Art. 342.- La cédula urbanística.

1.- La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca sita en el término municipal.

Su contenido es el indicado en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento.

2.- A la solicitud de la cédula urbanística se adjuntará un plano de situación de la finca a escala, como mínimo 1.1.000 conteniendo la parcelación del entorno y señalando la edificación existente.

CAPITULO 3.- LA INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

Sección 1ª.- Las licencias urbanísticas.

Art. 343.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetas a previa licencia municipal las actas de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y además los previstos en las presentes Normas. También estarán sometidos a dicha obligación los actos de uso del suelo que impliquen transformación de las características naturales superficiales o no del terreno, tales como apartura de camino y senderos, extracción de áridos, y aquellos otros de análoga naturaleza.

Art. 344.- Carácter reglado.

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Ley del Suelo, con sujeción a las determinaciones del presente Plan General y con arreglo a las condiciones que se señalan en este Capítulo.

Además, el otorgamiento de licencias deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes o futuras, que afecten a la edificación y uso del suelo, tales como la normativa sobre prevención de incendio instaurada por el Real Decreto 2059/81, de 10 de abril y Real Decreto 1587/82, de 25 de junio, así como las Ordenanzas que, en desarrollo del Plan, se aprueben en su día.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo y del presente Plan General.

Art. 345.- Procedimiento y contenido del acto de otorgamiento de licencia.

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación de régimen local, sin perjuicio de las especificaciones previstas en estas Normas.

En el contenido del acto de otorgamiento de licencia se entenderán incluidas las condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas o de otra naturaleza previstas en las presentes Normas.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, empresario o técnico director de las obras podrá dirigirse a la Administración concedente en demanda de información aclaratoria, que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

Las condiciones especiales se hará constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

Art. 346.– Requisitos comunes a las solicitudes de licencia.

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al Alcalde, y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

- a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos de D.N.I., y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.
- b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del D.N.I., del interesado cuando se trate de personas físicas, razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
- c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación en los artículos siguientes.
- d) Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen para la que se solicita la licencia.
- e) Lugar y fecha.

2.– Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados.

3.– Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que según el tipo de licencia, se determinan en los artículos siguientes.

Art. 347.– Plazos y suspensión del cómputo.

1. Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el artículo 9, apartado 5 del Reglamento de Servicios de las Coporaciones Locales.

2. El cómputo de los plazos para la concesión de licencia quedará suspendido por alguno de los siguientes motivos:

- a) Durante el período de días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para que complete datos o aporte documentos.
- b) Durante el período que transcurra desde que se produzca el requerimiento, hasta que el interesado subsane deficiencias del proyecto.
- c) Durante los días que mediaren entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan con arreglo a estas Normas y su efectiva constitución.
- d) Durante los días que transcurran desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por cesión de licencias, con el carácter de

depósito previo según el art. 12 del R.D. 3250/76, de 30 de Diciembre y el pago de los mismos.

Art. 348.- Deficiencias subsanables e insubsanables

1.- Si el proyecto se adecuare estrictamente a los planos, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubieren cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas Normas, el órgano competente otorgará la licencia.

2.- Cuando a resultas del informe del órgano o servicio competente para examinar la petición de licencia se observaren deficiencias insubsanables, se denegará la licencia.

Se considerarán deficiencias insubsanables todas aquellas cuya rectificación suponga introducir modificaciones sustanciales en el Proyecto y, en todo caso las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.

b) No respetar las determinaciones del Plan formulando un proyecto de obra, instalación o uso del suelo en contradicción con los usos admitidos, aplicando un coeficiente de edificabilidad superior al previsto, sobrepasando el número de plantas autorizadas, o contraviniendo en forma grave la altura y profundidad edificables, o los condicionantes respecto a medianerías ocupando las zonas verdes y espacios libres y cualquiera otra contradicción grave de análoga naturaleza a las consignadas.

c) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos, cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

d) No ajustarse a normativas específicas e imperativas, como la de prevención de incendios, siempre que no sea posible la adaptación a los mismos.

3.- Si del examen de la petición resultare alguna deficiencia subsanable, por tanto de las no comprendidas en el número 2 de este artículo, de conformidad con el artículo 9.4 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, se comunicará al interesado para que en el plazo de quince días proceda a corregirla, con la advertencia de que, transcurrido el término de seis meses desde la notificación sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la solicitud.

Art. 349.- Licencia condicionada a completar la urbanización.

Podrá concederse licencias en parcelas edificables calificadas como suelo urbano que no tengan la condición de solar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Art. 450.- Caducidad y prórroga de las licencias.

1.- Quedarán caducadas las licencias en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se iniciaren las obras ó actividades autorizadas a los seis meses (6) de notificación de la licencia de peticionario.

b) Cuando iniciadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada se interrumpieran por un período superior a 6 meses.

c) Cuando transcurridos más de tres años desde la notificación de la concesión de licencia, no estuvieran terminadas las obras.

2.- La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o la prórroga, en su caso, sin perjuicio de que, vencido el término se declare expresamente producida aquella.

3.- Cuando por causa justificada, no se hayan podido comenzar las obras, a los seis meses de la concesión de la licencia, y antes de finalizar dicho plazo, podrá solicitarse una prórroga de otros seis meses (6). Si en el transcurso de la obra, ésta se quedará paralizada, antes de cumplir los seis (6) meses puede solicitarse una prórroga, siempre que esté dentro del período de los tres años (3) desde su concesión por la C.M. Permanente.

Art. 351.- Licencias y hallazgos de interés arqueológico.

1.- Cuando se produzcan hallazgos de interés histórico, artístico, geológico o paleontológico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica deberán ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras será precisa autorización expresa del Ayuntamiento que se otorgará previo lo sormientos pertinentes.

2.- Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Ministerio correspondiente.

3.- En los suelos en los que existan yacimientos de interés científico al descubierto o catalogados por el organismo comtetente, se establecerá un área de protección en la que quede prohibida toda operación que implique alteración del medio. La urbanización y edificación en dichas áreas se regulará por lo establecido al efecto por la Ley 13/1.985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español. ejercitando la Administración municipal las funciones auxiliares que dicha normativa establece en relación con los organismos competentes.

4.- En todo caso, cuando se tenga conocimiento de la posibilidad de existencia de un yacimiento de las características indicadas, el Ayuntamiento lo comunicará inmediatamente a la Administración competente en la materia a efectos de la adopción de las medidas de protección precisas.

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos, que en el caso de la memoria y planos será por triplicado:

a) Memoria, en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifiquen jurídicamente y técnicamente la operación de parcelación con expresión de su superficie y localización.

b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas.

c) Certificado de dominio y estado de cargas, expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

e) Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los linderos de la finca, y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.

f) Plano de parcelación a la misma escala.

Art. 353.- Licencias de agregación, segregación de parcelas y deslindes y reajustes de sus límites.

Requerirán la previa licencia municipal los actos de agregación y segregación de parcelas.

A la solicitud inicial se acompañan los siguientes documentos:

1.- Plano de situación de las parcelas originales.

2.- Plano acotado de las mismas con indicación de la superficie de las parcelas y del aprovechamiento.

3.- Planos que indiquen el resultado final de la operación que se pretende autorizar, con indicación de superficies de aprovechamiento.

Art. 354.- Licencias de obras de urbanización.

1.- Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b) Cédula urbanística, si estuviere implantada, de la finca o fincas referidas.

c) Proyecto técnico por triplicado.

2.- Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

- Movimientos de tierras.
- Eliminación de elementos existentes.
- Obras de fábrica.
- Pavimentación.
- Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
- Evacuación de aguas y saneamiento.
- Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
- Red de distribución.
- Plantaciones de arbolado y jardinería.

3.- El proyecto técnico estará integrado como mínimo por los siguientes documentos.

a) Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.

c) Plano topográfico a escala no menor 1:500, con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.

d) Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiere.

e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

f) Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.

g) Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

h) Comunicación de los técnicos superior y medio que han de intervenir en la obra.

Art. 355.- Licencia para movimientos de tierras.

Con la solicitud de licencia para movimientos de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de alimetría, la edificación y

arbolado existente, y la posición en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplen.

c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar al volúmen y características de la obra a realizar así como los de detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.

e) Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

Art. 356.- Solicitud de licencias de obras.

1.- Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasante, cuando sea preceptivo.

b) Cédula urbanística.

c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.

d) Proyecto técnico por triplicado.

e) Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebajes de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.

f) Título de propiedad, salvo en los casos en que expresamente lo determine el Ayuntamiento.

g) Comunicación de los técnicos superior y medio que han de efectuar la dirección de las obras.

2.- El proyecto a que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.

b) Planos de emplazamiento a escala 1:2.000, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales. En el plano 1:500 cuando sea necesario figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

c) Plano topográfico del solar en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

d) Planos de plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le fueran aplicables.

e) Fotografía de la finca y sus colindantes en aquellas que se encuentren dentro de los límites de las Ordenanzas del Centro Histórico y de Edificios Protegidos.

f) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones con las redes de distribución existentes.

g) Descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonadas, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

h) Justificación específica de que el proyecto cumplen, en su caso, las siguientes prescripciones:

- Normas sobre prevención de incendios.
- Reserva de espacio para aparcamientos y plazas de garage.
- Previsión de instalación de antena colectiva de televisión.
- Previsión de dependencias para guardar los cubos de basura.

i) Ficha resumen comprensiva de los datos, documentos requeridos, según modelo oficial que se apruebe.

3.- Cuando las obras sean de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo que sean necesarios según la naturaleza de la obra, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de cargas existentes y resultantes y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

4.- Las solicitudes de licencia de obra nueva habrán de contener, además, una separata que precisará los siguientes datos:

1.- Memoria resumen de los datos básicos del proyecto, de los usos admitidos por el P.G.O. y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construir a escala 1:2.000.

2.- Plano o planos de las plantas dedicadas a locales comerciales, oficinas y aparcamientos a escala 1:50.

Art. 357.- Licencia de modificación de uso.

1.- Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.

c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.

d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

2.- Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleva aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Art. 358.- Licencia de demolición, en zonas de Ordenanzas de Edificios Protegidos y Casco Histórico.

La solicitud de licencias de demolición en estas zonas definida por este Plan General, deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derribar, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

Art. 359.- Licencia de derribo.

La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 copia del plano oficial municipal.

b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

c) Memoria técnica en la que incluyan las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

d) Fotografía en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.

e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visadas por el correspondiente colegio oficial.

Art. 360.– Licencias de grúas-torre.

1.– Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el Director de las obras.

Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará así mismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento, y su desmontaje.

c) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en las obras.

2.– La petición de licencia para la instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de obra en la que vaya a utilizarse.

Art. 361.– Peculiaridades de la licencia de obras menores.

Tendrán la consideración de obras menores, la realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adcentamiento de edificios y las obras en solares o patios, tales como:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.

- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
- Construcción de quioscos para la exposición y venta.
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública
- Instalación de marquesinas.
- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Construcción de fosas sépticas y pozos.
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Reparación de elementos estructurales.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.
- Construcción o modificación de escaparates.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- Establecimiento de muros y vallas.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.

En todos los casos deberán presentar planos firmados por técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente, donde se grafien claramente las obras objeto de la petición y se justifique que como consecuencia de las

obras no se altera el contenido básico de las ordenanzas de edificación y en especial las que se refieren al Centro Histórico.

Asimismo se notificará los técnicos que han de hacerse cargo de la dirección de obra.

El ayuntamiento promungará en su día una ordenanza de Licencia que regule los requisitos exigibles según los casos, y la necesidad de intervención y grado de los técnicos que intervienen en el proyecto y dirección de las obras.

Art. 362.– Licencia de apertura: Calificación de actividades.

1.– Se consideran inocuas y por lo tanto no calificadas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados sin extrañar riesgos para las personas.

2.– Se consideran calificadas las actividades siguientes:

a) Molestas: Las que constituyen incomodidad por ruidos vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión, o sustancias que eliminen siempre que éstas no sean insalubres, nocivas o peligrosas, cuyo caso quedarán comprendidas en el lugar que les corresponda.

b) Insalubres: Las que den lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humanas.

c) Nocivas: Las que por las mismas causas puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

d) Peligrosas: Las que tengan por objeto fabricar, manipular o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes o que produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.

Art. 363.– Licencia de apertura: Documentación.

1.– Para las actividades inocuas se precisará:

a) Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.

b) Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si ésta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1:2.000, copia del plano oficial.

c) Declaración de la potencia en motores a instalar.

d) Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias, suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

e) Fotocopia del Alta en la contribución Territorial y Urbana.

2.- Para las actividades calificadas se precisará:

a) Los documentos a que se refieren las letras a,b,c, y e del punto 1, del presente artículo.

b) Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa inteligencia del mismo tanto en sus aspectos urbanísticos, industriales/sanitarios.

Art. 364.- Licencia para usos autorizables en suelo no urbanizable.

1.- Para solicitar la licencia municipal se deberá presentar, al menos la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión de nombre y domicilio.

- Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abastecimiento, saneamiento y carreteras.

- Estudios complementarios de impacto ambiental que puedan derivarse en su caso de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretende realizar, con expresión de movimiento de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de aguas, impactos visuales próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencia de la zona y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.

- Estudio, si procede, de las posibles repercusiones socio-económicas que puedan derivarse.

- Proyecto con el grado de definición suficiente, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

El contenido de la documentación citada se adecuará, en todo caso, a las características de la edificación o uso que se pretenda realizar, pudiendo simplificarse en los supuestos a que se refieren los apartados siguientes.

2.- Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

3.- Si se trata de vivienda familiar, se aportarán los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos, vinculación de superficie y circunstancias que justifiquen la no existencia de formación de núcleo de población, con arreglo a las determinaciones de estas Normas.

4.- Cuando se trate de construcción agraria no destinada a vivienda, bastará la justificación somera de su necesidad y de la adecuación al medio, realizada en el seno del propio Proyecto.

Sección 2ª.- Control e inspección de las obras.

Subsección 1ª.- Determinación de alineaciones y rasantes.

Art. 365.- Determinación de alineaciones y rasantes.

La petición y materialización de alineaciones y rasantes deberá necesariamente preceder a la solicitud de las licencias de parcelación y de obras, cualquiera que sea su naturaleza y entidad, siempre que afecten a fachada a vía pública o a los muros de fachada.

Art. 366.- Procedimiento para la materialización de las alineaciones y rasante.

1.- La petición del particular, solicitando la materialización de las alineaciones y rasantes, expresará si lo es a efectos de parcelación o de edificación, y a la misma se adjuntarán los siguientes planos.

1.- Planos de situación con orientación y escala como mínimo 1:500 en la que se situará el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas y sus acerados.

Cuando las circunstancias lo hicieran aconsejable, se podrá exigir también perfiles del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2.- Presentada la documentación indicada y después de efectuado el pago de los derechos correspondientes, se fijará por el Ayuntamiento el día y la hora que habrá de efectuarse el replanteo, que se notificará al solicitante para que se persone al acto con el técnico competente, legalmente autorizado sin cuya comparecencia no se llevará a efecto el replanteo y perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia si así se hubiere hechos constar en la notificación.

3.- Las alineaciones y rasantes se determinarán por los técnicos municipales con referencias exactas. Del acto del replanteo se levantará la correspondiente Acta, de la que se dará copia averada al solicitante.

4.- El acto de replanteo se efectuará dentro de los 20 (veinte) días siguientes a la petición, debidamente documentada, salvo que lo impidiere causa justificada.

Art. 367.– Eficacia de la materialización de alineaciones y rasantes.

La determinación de las alineaciones y rasantes será eficaz durante los seis (6) meses posteriores a la fecha en que fueron practicadas, transcurrido este plazo sin haber solicitado la licencia correspondiente, devendrán ineficaces.

Subsección 2ª.– La inspección de las obras.

Art. 368.– La inspección de las obras.

El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar, cada vez que lo estime oportuno, las obras que se realicen en su término municipal; al objeto de comprobar en todo momento, que se ajustan a la licencia concedida.

Sección 3ª.- Las Ordenes de ejecución.

Subsección 1ª.- El deber de conservación y las ordenes de ejecución.

1.- Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2.- En cumplimiento del artículo 181 de la Ley del Suelo y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de las obras necesarias para la conservación de los edificios, urbanizaciones o terrenos cuando sus propietarios no cuidaren de la conservación a que es tan obligados procediéndose caso de incumplimiento de la orden de ejecución a la incoación del expediente sancionador y a la ejecución subsidiaria de las obras con cargo al obligado.

3.- Se entenderá como obras con cargo al obligado de conservación, y por tanto que deben realizarse a su costa todas aquellas que:

a) Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos de estabilidad y habitabilidad de las construcciones y los propios de carácter estético de estas Normas.

b) Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas necesarias para la obtención de las condiciones señaladas en el apartado a) cuyo coste de reparación sea igual o inferior al 50% del valor del inmueble.

4.- El propietario está obligado a soportar la realización de todas aquellas obras que aconsejen la seguridad, salubridad y ornato público del edificio y que excedan del deber normal de conservación, las cuales se llevarán a cabo a expensa del Ayuntamiento.

Subsección 2ª.-El estado ruinoso de las construcciones.

Art. 369.- Los supuestos de ruina.

La declaración del estado de ruina de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

a) Daños no reparables por medios normales.

b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.

c) Cuando se den circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición.

Art. 370.– Las distintas causas de la ruina.

1.– Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de los mismos. Son elementos estructurales a estos efectos, los que tienen una misión importante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

2.– Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

3.– Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble no serán apreciadas por el simple y único dato de existir disconformidad con el planeamiento, sino como causas coadyudantes de las establecidas en el apartado a) y b) del artículo anterior.

Art. 371.– Otras circunstancias.

1.– Las definiciones referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de las instalaciones exigidas por la legislación específica no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad y no a su estado de ruina.

2.– El desarrollo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas por sí sola la declaración de ruina.

Art. 372.– Procedimientos.

El procedimiento para la declaración del estado ruinoso de las construcciones será el establecido en la Sección 2ª, capítulo Primer del Reglamento de Disciplina Urbanística.

DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS



DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.— Disposición derogatoria.

Queda derogado el Plan General de ordenación Urbana de Córdoba aprobado por O.M. de 3 de Diciembre de 1.958 y los instrumentos de planeamiento que desarrollaron sus determinaciones, sin perjuicio de lo establecido en las siguientes Disposiciones.

SEGUNDA.— Planes Parciales clasificados como suelo urbano

Los Planes Parciales que el presente Plan General clasifica como suelo urbano, podrán seguir desarrollándose con arreglo a sus propias determinaciones en tanto éstas no sean contradictorias con las del Plan General.

De existir disconformidad entre las determinaciones del Plan Parcial y el Plan General, ya sea por zonificación, ordenanzas localización o cuantía de los equipamientos o por cualquier otra causa, prevalecerán inexcusablemente las determinaciones del Plan General. En este supuesto no será preceptivo la tramitación de modificación de elementos del Plan Parcial, bastando a tales efectos el escrupuloso respeto del Plan General y cumplimiento de todas y cada una de sus previsiones.

Queda excepcionado el P.P. de Reforma Interior de C/ María Auxiliadora, Padres Salesianos, cuya normativa de edificación permanece vigente hasta su total ejecución.

TERCERA.— Planes Parciales clasificados como suelo urbano incluidos en unidad de actuación.

Los Planer Parciales que el presente Plan General clasifica como suelo urbano, incluidos no obstante en una Univdad de Actuación, estarán sujetos a las mismas reglas de la disposición transitoria tercera, y además a los siguientes:

1.— Deberán formular y tramitar un Estudio de Detalle, donde se incorporen las determinaciones del Plan General y las del Plan Parcial que no sufran modificaciones, sí así se indica en su ficha reguladora según estas Normas.

2.— Si como consecuencia de la nueva Ordenación se alterare la distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento anterior, se procederá a la ejecución de la Unidad de Actuación mediante un nuevo sistema de actuación o por la modificación y actualización del ya existente, según los casos.

CUARTA.— Planes Parciales clasificadas como suelo urbanizable programado.

Los Planes Parciales existentes en el momento de aprobación inicial de este Plan General, cualquiera que fuese el grado de tramitación administrativa en el que se

encontraren, cuyo suelo resulta clasificado por este Plan General como urbanizable programado, quedan sin valor, vigencia o efecto alguno.

Los promotores del Plan Parcial, por si solos en el supuesto de que constituyan un sector de planeamiento, o con los restantes titulares del suelo del sector de planeamiento donde se ubique, promoverán un Plan Parcial "ex novo" con arreglo a las determinaciones del Plan General y conforme con los plazos y prioridades establecidas en el Programa de Actuación, pudiendo ser conjunta su tramitación con la del Plan General.

Queda excepcionado el P.P. Industrial de la Rinconada cuyo suelo no ocupado quedará con carácter de urbano a medida que se vayan completando las nuevas instalaciones.

QUINTA.- Planes Parciales clasificados como suelo urbanizable no programado.

Los Planes Parciales existentes en el momento de aprobación inicial de este Plan General, cualquiera que fuese el grado de tramitación administrativa en el que se encontraren, cuyo suelo es clasificado por el Plan General como suelo urbanizable no programado, quedan sin valor, vigencia o efecto alguno.

SEXTA.- Normas complementarias de protección.

El desarrollo de este Plan General, e inmediatamente después de su Aprobación Definitiva, el Ayuntamiento formulará unas Normas Complementarias para la protección del Patrimonio Histórico Arqueológico, así como de los edificios objeto de catalogación y su entorno.

SEPTIMA.- Catálogo de Eficios protegidos.

El Ayuntamiento en desarrollo del Plan General formulará un Catálogo y Plan Especial de Protección del Conjunto Monumental conteniendo las determinaciones que, a tales efectos fija el artículo 20.2 de la Ley 13/85 de 25 de junio del Patrimonio Histórico-Español fijando un plazo de dos años, a partir de la Aprobación Definitiva del P.G.O.U. para la redacción de dicho catálogo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.– En el plazo de un año los rótulos comprendidos en la zona de Edificios Protegidos y Casco Histórico deberán ajustarse a lo prevenido al efecto en las respectivas Ordenanzas.

SEGUNDA.– Los acuartelamientos, calificados como equipamiento social, permanecerán con su uso actual hasta el cese de dicha actividad.



PEDANIA DE SANTA CRUZ



PEDANIA DE SANTA CRUZ

La singular ubicación de la Pedanía de Santa Cruz, incrustada en el término municipal de Montilla hace coherente que su ordenación se haya considerado en el proceso de redacción de las Normas Subsidiarias de este municipio.

El Plan de General Córdoba, en consecuencia, asume la ordenación de este sector realizada por la Unidad Técnica de Apoyo a los Municipios (UTAM).

En consecuencia se incluye la documentación correspondiente formando parte de este Plan General.

El Suelo Urbano de Santa Cruz se califica como:

Suelo urbano: "Extensión del Casco Antiguo".

Suelo urbano: "Zona Industrial".

Suelo urbano: "Suelo industrial-servicio de carretera".

Suelo urbano: "Zona industrial servicio en carretera con tolerancia residencia".

NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LA ZONA DE "EXTENSION DEL CASCO ANTIGUO".

Son de aplicación los arts. 60 y 66 y concordantes de las Normas Urbanísticas de Montilla.

La altura máxima permitida será de dos plantas.

NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LA "ZONA INDUSTRIAL"

Son de aplicación los arts. 77 al 84 de las Normas Urbanísticas de Montilla, con la salvedad de que el número máximo de plantas sea el de dos para edificaciones complementarias y 7'5 m. para naves industriales.

NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LA ZONA INDUSTRIAL SERVICIO DE CARRETERA.

Se aplican los arts. 85 y 86 de las Normas Urbanísticas de Montilla, con la siguiente salvedad:

En las segregaciones de parcela sometida a licencia municipal de parcelación se fija como parcela mínima 200 m².

NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LA ZONA INDUSTRIAL SERVICIO DE CARRETERA CON TOLERANCIA RESIDENCIAL.

Corresponde a una zona de uso industrial, dispuesta a lo largo de la carretera N-432 de Badajoz a Granada.

El ámbito queda delimitado por el plano de ordenación correspondiente a la Calificación del Suelo.

Son de aplicación las Normas específicas de Ordenación de la zona Industrial-Servicio en Carretera de Santa Cruz.

En esta zona el propietario podrá solicitar al Ayuntamiento el cambio de uso a residencia especificando, razonada y justificadamente su petición.

El Ayuntamiento considerara la petición y, en su caso aprobará la edificación residencial, estimando y ponderando las razones argumentadas por la propiedad, siendo de aplicación las Normas de extensión del Casco Antiguo.

UNIDAD DE ACTUACION EN ALDEA DE SANTA CRUZ.

- Delimitación según plano con superficie total de 10.945 m².

- Calificación y uso:

Zona: Suelo industrial servicio en carretera con tolerancia industrial suelo edificable 4.270 m².

Zona Ordenación y consolidación de vacío urbano en olivar al este del Campo de Futbol. Son de aplicación las normas específicas de Ordenación para las zonas incluidas en Unidades de Actuación de Montilla en lo que no se encuentra modificada por esta normativa específica de Santa Cruz. Se califica como residencial. Extensión del Casco Histórico.

Suelo residencial: 2.057'5 m².

Potencial viviendas: 25.

- Cesiones:

Viales: 2.028 m².

Areas libres: 2.140 m².

- Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle Proyecto de Urbanización.

NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA SUELO NO URBANIZABLE

Son de aplicación las normas específicas de ordenación para la zona de Suelo Urbanizable sin denominación especial de las Normas Subsidiarias de Montilla arts. 135 y 136 y concordantes.

En el Suelo no Urbanizable se tendrá especial cuidado en no edificar, para proteger la perspectiva visual dominante del Casco desde la carretera y laderas sur del pueblo.

TRANSCRIPCIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE MONTILLA, QUE SON DE APLICACIÓN A LA PEDANÍA DE SANTA CRUZ.

CAPÍTULO IV NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA LA ZONA DE "EXTENSIÓN DEL CASCO ANTIGUO".

Artículo 60º: Definición.

Corresponde a áreas homogéneas de expansión del casco histórico, zonas de transición entre la zona histórica y las de reciente expansión, y que dada sus peculiaridades conviene distinguir con unas ordenanzas específicas, evitando rupturas formales bruscas entre zonas de casco y zonas periféricas.

El ámbito de la zona de "extensión del Casco Antiguo" queda delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente a Calificación del Suelo.

Artículo 61º: Unidad de Actuación Edificatoria.

1.- Son de aplicación las especificaciones del artículo 46 de las presentes Normas Urbanísticas.

2.- Se permitirán agregaciones de parcelas sin más limitaciones que el número máximo de parcelas agregadas será de cinco.

Artículo 62º: Aprovechamiento edificatorio

El aprovechamiento edificatorio, medido en edificabilidad máxima expresada en m² construidos, que se fija para las parcelas catastrales comprendidas en esta zona, resulta de la aplicación conjunta y referida para cada parcela individualmente considerada, de las normativas de Número de Plantas, Altura de la Edificación y Ocupación Máxima, señaladas en los artículos 47,48,49 y 50 de las presentes Normas Urbanísticas, todo ello en lo que se oponga a las siguientes condiciones:

a) No se aplicará el artº 47.2 en virtud del cual se permitía una edificabilidad por encima de la autoridad para el caso de obras de mejora, reforma y consolidación de edificaciones, salvo que se trate de un edificio protegido.

b) La superficie del ático retranqueado fijado en el artº 48.6 se permitirá con una superficie máxima de 40 m².

c) No se permitirá la planta de "desván" fijada en el artº 48.7.

d) No se autorizará la posibilidad de aumentar en una planta la altura fijada para la calle, según lo establecido en el apartado 10 del artº 48.

e) Si será de aplicación el artº 50.3 en virtud del cual se permitía excepcionalmente la ocupación total de la parcela en planta baja cuando esta se destina a uso comercial, pero computando este exceso de edificabilidad a los efectos de la edificabilidad máxima permitida.

Artículo 63º: Condiciones de salubridad.

Será de íntegra aplicación el contenido del artículo de misma denominación para el caso de la zona de "Casco Histórico", es decir artículo 51.

Artículo 64º: Alineaciones salientes y vuelos

Será de aplicación la misma normativa que para la zona de "Casco Histórico" siendo por tanto de obligado cumplimiento las determinaciones del artº 52, con las siguientes salvedades:

a) Podrán autorizarse retranqueos de alineaciones en planta baja, cuando la misma se destine a uso comercial exclusivo. Se justificará adecuadamente el proyecto con la correspondiente documentación gráfica de fachadas, que la solución adoptada no perjudica el carácter tradicional de la zona de que se trate.

b) El vuelo máximo fijado para esta zona se establece en 50 cms. para caso de calles de altitud inferior a los 12 metros, y de 80 cms. para el casco de calles cuyo ancho entre alineaciones sea igual o superior a los 12 metros.

c) Podrán admitirse balcones con elementos de fábrica o similar opacos en el frente o laterales, no admitiéndose, sin embargo cuerpos volados cerrados, debiendo tener siempre el carácter tradicional del balcón abierto.

Artículo 65: Condiciones Arquitectónicas.

Será de íntegra aplicación la misma normativa fijada para las zonas de "Casco Histórico", siendo por tanto obligatorio el cumplimiento del artículo 53.

De aplicación será por tanto, igualmente, el Capítulo II de las presentes Normas Urbanísticas "Protección del Patrimonio Edificatorio".

Artículo 66º: Condiciones de Uso.

De igual modo que para la zona de "Casco Histórico", se permitirán todos los usos sin más limitaciones que la necesaria compatibilidad con el uso residencial,

preferente en estas zonas, y cumpliéndose toda la normativa específica y sectorial para los distintos usos (industrial, Comercial, etc.).

Por tanto será de íntegra aplicación el contenido de los artículos 54, 55, 56, 57, 58 y 59 que regulan las condiciones de uso para la zona de "Casco Histórico".

CAPITULO V NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LA ZONA DE ENSANCHE.

Artículo 67º: Definición.

Corresponde a zonas edificadas recientemente con tipología fundamentalmente de bloque aislado o marginal cerrado, edificaciones de viviendas plurifamiliares en altura.

El ámbito de la zona de "Ensanche" queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente a "Calificación del Suelo".

CAPITULO VII NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LA "ZONA INDUSTRIAL".

Artículo 77º: Definición.

Corresponde a aquellas zonas sobre las que se propone un uso industrial y se excluye el residencial, salvo que esté al servicio directo de la actividad industrial.

El ámbito de la zona industrial queda delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente a la Calificación del Suelo.

Artículo 78º: Mantenimiento del uso industrial localizado en áreas residenciales.

1.- Las Normas establecen el criterio general de mantenimiento de las actividades industriales, siempre que éstas sean compatibles con el uso residencial de las zonas colindantes.

2.- Por lo tanto, en las áreas así calificadas, podrá realizarse cuantas obras de reforma, ampliación o consolidación sean necesarias para el mantenimiento de la actividad industrial.

Artículo 79º: Transformación del uso industrial.

1.- Asimismo, se permitirá mediante la redacción de un Proyecto de Parcelación y un Estudio de Detalle, si este fuera preciso, la transformación de la parcela original, en parcelas menores de igualmente uso industrial, compatibles con el uso residencial de la zona.

2.- Las parcelas así originadas tendrán una superficie mínima de 200 m², con una edificabilidad de 1 m²/m² sobre la superficie de la parcela, que podrá ocuparse totalmente.

3.- Se proveerá una plaza de aparcamiento por cada 100 m², de edificación industrial.

Artículo 80º: Cambios de Uso.

Para las industrias localizadas en zonas y áreas residenciales, podrá cambiarse el uso industrial por el residencial, cumpliendo las siguientes condiciones:

1.- El propietario solicitará al Ayuntamiento el cambio de uso, especificando razonada y justificadamente si se trata de una liquidación de la actividad industrial o de un traslado a nuevas instalaciones.

2.- El Ayuntamiento en Pleno considerará la petición y, en su caso, aprobará el cambio de uso estimando y ponderando las razones argumentadas por la propiedad.

3.- El cambio de uso deberá tramitarse como expediente de "Modificaciones de las Normas Subsidiarias Municipales", según se estipula en el artículo 49 y 50 de la Ley del Suelo.

4.- Aprobado el cambio de uso, el propietario redactará "Plan Especial de Reforma Interior" que ordene el ámbito de la unidad de actuación.

5.- Dentro de la "Unidad de Actuación" así delimitada se establecerán las reservas de suelo para equipamiento, y dotaciones adecuadas a las necesidades de población. Las superficies de estas reservas respetarán en todo caso los mínimos establecidos en el artículo 13.2 de la Ley del Suelo, párrafos b), c) y e) y se ajustarán a los módulos especificados en el Anexo de Dotaciones del Reglamento de Planeamiento.

6.- Para las unidades de actuación se fija una densidad máxima de viviendas de 50 viv/Ha., y una altura de edificación cuyo número de plantas no superará las anteriormente existentes para el uso industrial.

Artículo 81º: Uso permitidos.

1.- Los usos permitidos quedan regulados por el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas".

2.- Se prohíben expresamente aquellas industrias Nocivas y Peligrosas.

3.- Se prohíbe expresamente el uso residencial, salvo que esté al servicio directo de la industria y no sea incompatible con la misma.

4.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

Artículo 82°: Unidad de Actuación Edificatoria.

- 1.- La unidad de Actuación edificatoria es la parcela catastral existente.
- 2.- Se permiten las agregaciones de parcelas.
- 3.- Las segregaciones de parcela existentes serán autorizables, siempre que la parcela mínima resultante sea de 200 m². Se solicitará licencia de Parcelación.

Artículo 83°: Aprovechamiento Urbanístico.

- 1.- El número de plantas de la edificación será el señalado en los planos de ordenación.
- 2.- No se fija altura máxima, debiendo la misma justificarse por el propietario en razón de la naturaleza de la actividad industrial.
- 3.- Edificabilidad máxima: 1m²/m² parcela neta.
- 4.- Ocupación. No se limita.

Artículo 84°: Alineaciones salientes y vuelos.

Es de aplicación el artículo 52 de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPITULO VIII NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LA ZONA INDUSTRIAL-SERVICIO DE CARRETERAS.

Artículo 85°: Definición.

Corresponde a aquellas zonas de uso industrial dispuesto a lo largo de vías de tráfico, por lo que son objeto de un tratamiento especial dentro de las zonas industriales.

El ámbito de la zona industrial-Servicio de Carreteras queda delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente a Calificación del Suelo.

Artículo 86°: Normas de aplicación.

- 1.- Son de aplicación los artículos 79, 80, 81, 82 y 83, en todo lo que no se oponga a lo indicado en los artículos del presente capítulo.
- 2.- En las segregaciones de parcela, sometidas a licencia municipal de parcelación se fija como parcela mínima 500 m².

3.- Las edificaciones se separarán de linderos 5 metros. La separación de carreteras se hará en cumplimiento de lo indicado en la Ley y Reglamento de Carreteras.

4.- Se permiten uso de Hostelería y Gasolineras.

CAPITULO IX NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN "UNIDADES DE ACTUACION".

Artículo 87º: Definición

Corresponde a aquellas zonas incluidas en una "Unidad de Actuación" para las que se prevee su desarrollo mediante "Plan Especial" o "Estudio de Detalle".

El ámbito de estas zonas queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente a "Calificación del Suelo".

Artículo 88º: Planeamiento derivado.

Por la iniciativa privada o de oficio, por el Excmo. Ayuntamiento, se redactarán sobre las "Unidades de Actuación", los correspondientes Planes Especiales".

ANEXO UNICO



Las Unidades de Actuación y los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente Plan General se adaptarán a las condiciones de las fichas que se contienen en el presente Anexo Unico a las Normas Urbanísticas.



FICHAS DE PLANEAMIENTO
(ANEXO A NORMAS URBANISTICAS)



FICHAS DE PLANEAMIENTO

INDICE

Núcleo Principal:	Levante	367
	Fuensanta	373
	Sector Sur	376
	Poniente	381
	Margaritas	386
	Brillante	390
	Santa Rosa	402
	San Cayetano	404
Casco Histórico:	Actuaciones Aisladas	408
	Unidades de Actuación	422
Núcleos Periféricos		435
Parcelaciones		442
Suelo Urbanizable Programado: Planes Parciales		447
Suelo Urbanizable No Programado: P.A.U.		463



NUCLEO PRINCIPAL.-



-Denominación LE-1

-Delimitación: La señalada en el plano

-Ordenanza: La fijada en el plano

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas 114

-superficie de techo construido 13.224 m²t

-Superficie de cesión

-Viario 1.720 m²

-Espacios libres y jardines

-E.G.B. 3.000 m²

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de Actuación: 2.C

-Denominación LE-2

-Delimitación: Señalada en el plano

-Ordenanzas: PAS-2 PAS-3.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas 376

-superficie de techo construido 41.360 m²t

-Superficie de cesión

-Viario 10.140 m²

-Espacios libres y jardines 5.975 m²

-E.G.B. 4.902 m²

-Sistema de actuación: Compensación

-Planeamiento de Desarrollo: Plan especial de redacción Municipal que recoja la UA-LE-2; UA-LE-4 y AA LE-4. Los objetivos de este P.E. serán los fijados en el art. 83.1. del Reglamento de Planeamiento.

-Programa de Actuación: 2C.

-Denominación LE-3

-Delimitación: según plano

-Ordenanza MC-2

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas 44

-superficie de techo construido 4.873,2 m²t

-Superficie de cesión

-Viario

-Espacios libres y jardines

-E.G.B.

-Sistemas de actuación: En gestión y ejecución por la propiedad y la Administración.

-Planeamiento de Desarrollo:

-Programa de Actuación: 1.C.

-Denominación: LE-4

-Delimitación: Se fija en el plano

-Ordenanzas PAS-3

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas 130

-superficie de techo construido 14.372 m²t

-Superficie de cesión

-Viario 9.889 m²

-Sistema de actuación: Cooperación.

-Planeamiento de Desarrollo: Ver LE-2

-Programa de Actuación: 2C.

-Denominación LE-5

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: MC-2 OA-1 según plano.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas 351

-superficie de techo construido 40.113 m²t

-Superficie de cesión

-Viario 8.116 m²

-Espacios libres y jardines 3.422 m²

-E.G.B. 14.380 m²

-Sistema de actuación: Compensación-cooperación.

-Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial de redacción municipal incluyendo el S.N.U. verde. Este P.E. tendrá por objetivos los señalados en el art. 83.1 del R.P. y ordenar los vacantes existentes.

-Programa de Actuación: 1.C.

-Denominación LE-6

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: MC-2 PAs-2 según plano.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas 242

-superficie de techo construido 27.950 m²t

-Superficie de cesión

-viario 9.102 m²

-Espacios libres y jardines 1.500 m²

-E.G.B. 6.200 m²

-Sistema de actuación: Compensación y Cooperación en vial a cambio de 690 de social y por repercusión costes de urbanización.

-Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle

-Programa de Actuación: 1C.

-Denominación: LE-7

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: MC-2.

Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 110

-superficie de techo construido: 12.173 m²

-Superficie de cesión

-Viario: 5.573 m²

-Espacios libres y jardines: 3.040 m²

-E.G.B.: 920 m²

-Sistema de actuación: Cooperación, compensación.

-Plameamiento de Desarrollo: Plan Especial de iniciativa municipal. Los objetivos de este P.E. se corresponden con los señalados en el art. 83.1. R.P.

-Programa de Actuación: 2 C.

-Denominación: LE-8.

-Delimitación: Orientativa en plano. Se delimitará definitivamente en el momento de ejecución.

-Ordenanza: MC-2.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 40

-superficie de techo construido: 4.640 m²

-Superficie de cesión

-Espacios libres y jardines. El espacio no ocupado por la edificación.

-Sistema de actuación: Cooperación zona verde.

-Planeamiento de Desarrollo. Estudio de Detalle.

-Programa de Actuación: 1 C.

- Denominación: LE-10.
 - Delimitación. Según plano.
 - Ordenanza MC-2.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 16
 - superficie de techo construido: 1.856 m²
 - Superficie de cesión
 - espacios libres y jardines: 1.340 m².
 - Sistema de actuación: Cooperación.
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.
 - Programa de actuación 1 C.
-

- Denominación: LE-11
 - Delimitación Según plano
 - Ordenanza MC-2.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 220
 - superficie de techo construido: 26.000 m²
 - Superficie de cesión
 - Viarío: 11.200 m²
 - Espacios libres y jardines: 3.560 m²
 - E.G.B.: 5.360 m².
 - Sistema de actuación: Cooperación en viario y zona verde.
 - Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial Municipal. Los objetivos de este P.e., corresponden con los fijados en el art. 83 R.P.
 - Programa de Actuación: 1 C.
-

-Denominación: LE-12

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: MC-2

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 48.

-superficie de techo construido: 5.580 m².

-Superficie de cesión

-viario: 550 m².

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: 1 C.

-Denominación: LE-14

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: MC-2 y Centro Historico.

-Aprovechamiento máximo:

número de viviendas: 60

-superficie de techo construido: 7.192 m²t

-Superficie de cesión

-Viario: 2.400 m²

-Sistema de actuación: Compensación, cooperación.

-Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de Actuación: 1 C.

-Denominación: F-1

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: MC-2

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas 74

-superficie de techo construido 8.680 m²

-Superficie de cesión

-Viario 1.000 m²

-Espacio libres y jardines 5.000 m²

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

-Programa de Actuación: 2 C.

-Denominación: F-2

-Delimitación: según plano

-Ordenanza: MC-2

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 170

-superficie de techo construido: 24.550 m².

-Superficie de cesión:

-espacios libres y jardines 1.700 m²

-E.G.B.: 4.000 m²

Sistema de actuación :Compensación

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: 1 C.

-Denominación: F-3

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: Según plano MC-2.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 106

-superficie de techo construido: 12.400 m²

-Superficie de cesión

-Viario: 3.500 m²

-Espacios libres y jardines: 2.600 m²

-Sistema de actuación: Cooperación y compensación

-Planeamiento de Desarrollo: Proyecto de Urbanización

-Programa de Actuación: 2 C.

-Denominación: F-4

-Delimitación: según plano

-Ordenanza: MC-1 (PB + 6 y PB + 5); PAS-3 (1); (OA-2 según Plan Parcial).

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 305 en MC-1 y PAS-3. Resto en ejecución según Plan Parcial OA-2.

-superficie de techo construido: 39.057 m² en MC-1 y PAS-3. Resto en ejecución según Plan Parcial OA-2.

-Superficie de cesión:

-viario según plano

-espacios libres y jardines 10.000 m²

-E.G.B. 4.550 m²

-Sistema de actuación: En gestión y ejecución por la propiedad.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de urbanización sobre las áreas no ejecutadas.

-Programa de actuación: 1 C.

(1) La reserva de comercial correspondiente a Plan Parcial se incluye en la edificabilidad de la MC-1 (PB + 5).

-Denominación: F-5

-Delimitación: según plano

-Ordenanza: CTP-1

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 22

-superficie de techo construido: según ordenanza

-Superficie de cesión:

-viario: 1.500 m².

-Sistema de actuación: Cooperación

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

-Programa de actuación: 1 C.

-Denominación F (I).

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: Ind.-1 e Ind.-2

-Aprovechamiento máximo:

-superficie de techo construido: 96.228 * m²

-Superficie de cesión

-viario: 3.400 m².

-espacios libres y jardines : 13.000 m².

-Sistema de actuación Compensación.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Infraestructura. Los objetivos son el desarrollo de las infraestructuras básicas, relativas a comunicaciones, abastecimiento, saneamiento y suministro de energía de acuerdo con la nueva parcelación.

-Programas de actuación: 1C.

***Se incluyen en esta cantidad las industrias existentes.**

- Denominación: SS-1
 - Delimitación: Según plano
 - Ordenanza: Según plano MC-2 y CTP-1
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 61
 - superficie de techo construido: 2.343 m² en zona MC-2 en zona CTP aplicación ordenanza.
 - Superficie de cesión
 - Viario: 2.450 m²
 - Espacios libres y jardines: 2.650 m²
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle
 - Programa de Actuación: 2 C.
-

- Denominación: SS-2 y SS-3
 - Delimitación: Según plano
 - Ordenanza: CTP-1.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 170
 - superficie de techo construido: aplicación ordenanza CTP
 - Superficie de cesión
 - Viario: según plano
 - Espacios libres y jardines: 5.275 m²
 - E.G.B.: 3.984 m².
 - Sistema de actuación: Cooperación, compensación.
 - Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle de redacción Municipal.
 - Programa de Actuación: 1 C.
-

-Denominación: UA-SS-5 Polígono Guadalquivir

-Delimitación: Según Planos

-Ordenanza: Según Planos

-Aprovechamiento Máximo:

-número de viviendas: 1.800

-Superficie de techo construido: 233.020 m².

-En parcelas: 6-7-12-13-24-25-28-29-30-32-36-37-38-39- 40-41- y 42.

-Dotaciones:

Edificabilidad: según Ordenanzas

Localización: según Planos

"S" admite uso educativo y comercial en 1ª y 3ª categoría.

-Superficie de cesión:

Viario: Según Planos, de cesión obligatoria y gratuita

Zonas verdes y areas libres: 46.550 m² en parcelas 1-9-15-19-20-27-34- 35-43- bis y 45, y resto según Planos.

De cesión obligatoria y gratuita.

Deportivo: 26.080 m² en parcelas 4 y 11

De cesión obligatoria y carácter gratuito.

Educativo: 56.000 m², en parcelas con "E", para E.G.B. y B.U.P. 6.520 m², en parcelas con "S", para Guardería-Preescolar.

De cesión obligatoria y carácter gratuito.

Social: 19.560 m² de techo construido en parcelas con "S"

De cesión obligatoria y carácter gratuito.

-Sistema de actuación: En gestión y ejecución por la propiedad.

-Planeamiento de Desarrollo:

PLAN ESPECIAL que deberá contener entre otras determinaciones: el ajuste de alineaciones y rasantes, la distribución por parcelas del aprovechamiento, la asignación de usos y edificabilidades a las parcelas de dotaciones, la localización de las Superficies de Cesión de Deportivo y Social, la distribución de aparcamientos a tenor de lo dispuesto en el artº 43.6 de las Normas Urbanísticas y la delimitación de las actuaciones necesarias de nueva urbanización o de Obras Ordinarias, todo ello en base a un estudio tipológico pormenorizado.

Habida cuenta de las características del Plan Especial, y de que la Unidad está en gestión y ejecución por la Coinsejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, se podrán ejecutar con carácter simultáneo al proceso de formación del Plan Especial: las parcelas 25 y 30 (correspondientes a sendos proyectos de viviendas de promoción pública en redacción), la parcela 17 (correspondiente a Centro Sanitario Público con proyecto en redacción), actuaciones de urbanización (viario peatonal, zonas verdes, señalización y mobiliario, etc.) relativas a proyectos en redacción, y equipamientos públicos que se entiendan por el Ayuntamiento compatibles con la formación del Plan Especial.

– Programa de Actuación: 1 y 2 C.

Suelo y edificación destinado a equipamiento:

EQUIPO	PARCELA	SUPERFICIE	M2T.	
Sanitario	17-23	3.400 m ²	5.000	e j e c u t a d a parcela (2)
Religiosa	18-22	3.400 m ²	3.000	
C. Cívico	26	2.600 m ²	2.600	
Ancianos	21	4.800 m ²	8.000	
Mercado	47	1.600 m ²	1.600	
Espectáculos	5-26	5.550 m ²	4.000	
Guardería	2-44-14-33-43	11.150 m ²	11.000	ejecutada la 14 con 2000 m ²
Juegos Infantiles	1-45-15-34-43-bis	11.150 m ²	3.000	ejecutada la 15 con 200 m ² de parcelación (1)
Deportivo	4-11	33.930 m ²	6.720	
Zona verde	19-20-9-35-27	35.400 m ²		
Escolar E.G.B.	3-8-16-31	44.040 m ²	31.839	ejecutada la 16 con 12.600 m ² (1)
B.U.P.	10	10.000 m ²	3.700	
Reserva equipamiento	56	27.200 m ²	42.000	

(1) El proyecto ejecutado para las parcelas 15, 14 y 16 se respetará íntegramente tanto en asignación de usos como en cantidades.

(2) Se respeta la delimitación exacta del Centro Sanitario en ejecución.

Son determinaciones de planeamiento las cantidades totales y las localizaciones espaciales asignadas a zona verde, equipamiento deportivo y escolar. Son orientativas las localizaciones de equipo social.

–Sistema de actuación: Gestión pública.

–Planeamiento de Desarrollo: Proyecto de urbanización para el perímetro que recoge las manzanas 43, 43 bis, 44, 45, 8, 9, 10 y 7 redactado conjuntamente por Ayuntamiento y Consejería de política territorial.

Estudio de Detalle de las manzanas: 28 y 29.

–Programa de actuación: 1 y 2C.

-Denominación: Colindante Guadalquivir. UA-SS-6

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza MC-2.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas 160

-superficie de techo construido 18.641'6 m²t.

-Superficie de cesión

-Viario: 2.044 m² viario rodado; 4.436 m². de acerado y viario peatonal.

-espacios libres y jardines

-E.G.B.

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: 1C.

-Denominación PE-SS-1

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: CTP-1 y MC-2 sin superar las tres plantas (B + 2) distribuidas según señala el Plan Especial.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 400 contando las existentes en la actualidad.

-superficie de techo construido: Según P.E. por aplicación ordenanzas aprox. 48.000 m².

-Superficie de cesión

-viario: Señalado en planos.

-espacios libres y jardines: 2.500 m², debe localizarlo el P.E.

-E.G.B.: 2.208 m².

-Sistema de actuación: Compensación, Cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de reforma interior que delimitará las unidades de actuación que sean precisas.

-Programa de actuación: 1C.

El Plan Especial deberá estudiar los problemas derivados de la implantación de la feria, mejorar la accesibilidad y remodelar las áreas obsoletas.

Las ordenanzas localizadas en plano tienen un valor indicativo pudiendo el plan modificarlas de acuerdo con un estudio tipológico pormenorizado.

Los objetivos del P.E. corresponden con los figurados en el art. 82.1. R.P.

-Denominación: PE-SS-3

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: la señalada en plano PAS-2. IND-1.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 407 (1)

-superficie de techo construido: 55.394 m² en zona de PAS-2. En zona IND-1 la resultante de aplicar la ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario: 53.935 m².

-espacios libres y jardines: 6.545 m².

-E.G.B.: 5.400 m².

-Sistema de actuación: Compensación y Cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial que delimitará Polígonos y unidades de actuación. Los objetivos se corresponden con los explicitados en el art.83.1/ del R.P.

-Programa de actuación: 2C.

(1) La diferencia entre el techo máximo y el número de viviendas que se propone, queda absorbido por otros usos compatibles y existentes (hoteles).

De las 407 viviendas, existen construidas unas 100 viviendas.

-Denominación: UA-SS-4

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: Según plano, MC-2 y PAS-2.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 306

-superficie de techo construido: 35.014 m²t.

-Superficie de cesión

-viario: 13.300 m².

-espacios libres y jardines: 2.035 m².

-E.G.B.: 4.050 m².

-Sistema de actuación: Compensación, cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: 1 C.

-Denominación P.E. P-1.

-Delimitación: Según plano.

-Se redactará un P.E. sobre el área, destinada a resolver y mejorar los siguientes aspectos:

-Destino de la mayoría del área a equipamiento social en las fases que sean precisas de acuerdo con la gestión.

-Mantenimiento y conservación de la edificación existente utilizándola como contenedor y dedicándola al nuevo uso.

-Reutilización de los espacios libres privados, para usos públicos.

-Mejora, arreglo o adecentamiento de las medianerías existentes.

-El P.E. podrá localizar nueva edificación en las áreas libres y solares, siempre que no superen las dos plantas de altura ni entren en contradicción con las edificaciones protegidas. Esta edificación se dedicará a uso social.

-Sistema de Actuación: Expropiación.

-1ª fase: expropiación de los solares existentes.

-2ª fase: de expropiación o compra de las viviendas vacías y espacios libres privados de acuerdo con el P.E.

-3ª fase: expropiación o compra de las viviendas ocupadas que por su particular ubicación y estado de conservación sean indispensables para el uso coherente del equipamiento social. Estas expropiaciones, si fueran necesarias, se señalarán en el Plan Especial de acuerdo con las previsiones y ordenación que se fije.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial.

-Programa de actuación: 1 y 2 C.

- Denominación: P-2
 - Delimitación: Según plano
 - Ordenanza: PAS-3
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas 124
 - superficie de techo construido 13.650 m²
 - Superficie de cesión
 - Viario: 5.773 m².
 - E.G.B.: 4.000 m²
 - Sistema de actuación: Cooperación
 - Planeamiento de Desarrollo: Proyecto de urbanización.
 - Programa de Actuación: 2 C.
-

- Denominación: P-3
 - Delimitación: Según plano.
 - Ordenanza: la edificación quedará dentro de las alineaciones señaladas en plano con una altura máxima de cuatro plantas o 13'5m.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas
 - superficie de techo construido 22.600 m²t. se dedicarán a instalaciones complementarias y aulas de la facultad de Veterinaria.
 - Superficie de cesión
 - viario 1.100 m².
 - espacios libres y jardines: los marcados en el plano aproximadamente 17.660 m².
 - Sistema de actuación: Ejecución directa por la propiedad.
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.
 - Programa de actuación 1 C.
-

- Denominación: P-4
 - Delimitación: Según plano
 - Ordenanza: MC-1.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas 185
 - superficie de techo construido 21.875 m²t
 - Superficie de cesión
 - viario: 2.500 m², (1.250 m² peatonal, 1.000 m² acerados).
 - E.G.B.: 8.000 m²
 - Sistema de actuación: Compensación.- cooperación.
 - Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle en zona MC-1
 - Programa de Actuación: 1 C.
-

- Denominación: P-4 bis
 - Delimitación: Según plano
 - Ordenanza: Según plano, PAS-2 y MC-1
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas. 280
 - superficie de techo construido: 31.840 m²t
 - Superficie de cesión:
 - Viario: 4.425 m²
 - Espacios libres y jardines :5.760 m²
 - Sistema de actuación: Compensación
 - Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle
 - Programa de Actuación: 2C.
-

-Denominación: P-5

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: CTP-1.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 105

-superficie de techo construido: Aplicación directa de la ordenanza CTP

-Superficie de cesión

-Viario: 6.384 m²

-Sistema de actuación: Cooperación.

-Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de Actuación: 2C.

Denoaminación: P-6

Delimitación: Según plano.

Ordenanza: MC-1

Aprovechamiento máximo:

número de viviendas: 625

superficie de techo construido: 75.500 m²t.

Sistemas

viario: según plano

**espacios libres y jardines: 14.276'5 m² compatible con el uso de
aparcamiento**

E.G.B.: 8.640 m².

Sistema de Actuación: Expropiación: En base a criterios de utilidad pública e interés social, derivados de la necesidad de obtención de suelo para la ejecución del Polideportivo Municipal, equipamiento del que carece la ciudad, y para otros equipamientos locales, escolares y sociales, de los que la zona es altamemte deficitaria, se asigna el sistema de actuación por expropiación (1) Apoya esta determinación asimismo la necesidad de agilizar al máximo la ejecución de la trama viaria poyectada, que por la concurrencia de varios sistemas generales de la ciudad en el área es de vital importancia.

El sistema de actuación se ha completado en base al R.D. 458/1972 de 24 de febrero.

La liberación de la citada expropiación se concederá en igual porcentaje, justificándose la permanencia de dicho sistema en la necesidad de obtener con urgencia

el suelo restante por cuanto físicamente es portante de los equipamientos y viario citados.

Planeamiento de desarrollo: Proyecto urbanización.

Programa de actuación: 1 C.

(1) Deportivo: 10.680 m².

Social: 1.800 m².

-Denominación: P-7

-Delimitación: según planos

-Ordenanza: MC-1

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 200

-superficie de techo construido: 24.698 m²

-Superficie de cesión:

-viario: 5.500 m²

-espacios libres y jardines: 7.500 m²

-E.G.B.: 3.700 m²

-Sistema de actuación: Cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

-Programa de actuación: 2 C.

- Denominación: E-1
 - Delimitación: Según plano
 - Ordenanza: Según plano, PAS-2 Y UAD-3
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 605
 - superficie de techo construido: 59.228 m² en PAS-2. En UAD según ordenanza.
 - Superficie de cesión:
 - Viario: Según plano.
 - Espacios libres y jardines: 18.052 m²
 - E.G.B.: 15.320 m²
 - Sistema de actuación: En gestión y ejecución por la propiedad.
 - Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle.
 - Programa de Actuación: 1 C.
-

- Denominación: MA-1
 - Delimitación: Según plano
 - Ordenanza: Según plano, PAS-2 y CTP.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 203
 - superficie de techo construido: Resultante aplicación de la ordenanza.
 - Superficie de cesión
 - Viario: 13.420 m²
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Planeamiento de Desarrollo: Estudio Detalle
 - Programa de Actuación: 1 C.
-

-Denominación: MA-2

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: Según plano, MC-2 y CTP-1.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 75

-superficie de techo construido: Según Ordenanzas.

-Superficie de cesión

-Viario: 2.880 m²

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de Actuación: 2 C.

-Denominación: MA-3

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: MC-2.

-Aprovechamiento máximo.

-número de viviendas: 328.

-superficie de techo construido: 37.813 m²t

-Superficie de cesión

-Viario: 7.406 m²

-Espacios libres y jardines: 4.800 m²

-E.G.B.: 5.000 m²

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial. Los objetivos coinciden con el art. 83.1. del R.P.

-Programa de Actuación: 2 C.

- Denominación: MA-4
 - Delimitación: Según plano
 - Ordenanza: Según plano. PAS-3 y CTP-1.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas :505
 - superficie de techo construido: 58.757 m²t.
 - Superficie de cesión
 - viario: 10.000 m²
 - espacios libres y jardines: 13.000 m²
 - E.G.B.: 7.500 m²
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.
 - Programa de actuación 2 C.
-

- Denominación: MA-5.
 - Delimitación: según plano
 - Ordenanza: CTP-1 y MC-2 según plano.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 44
 - superficie de techo construido: 6.500 m²t
 - Superficie de cesión:
 - viario: 965 m².
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.
 - Programa de actuación: 2 C.
-

-Denominación: MA-6

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza MC-2.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 180

-superficie de techo construido: 20.880 m²t

-Superficie de cesión

-viario: 4.476 m²

-espacios libres y jardines: 800 m²

-Sistema de actuación Actuación pública.

-Planeamiento de desarrollo Proyecto de Urbanización.

-Programa de actuación 1 C.

-Denominación: MA-7

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: MC-2.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 64

-superficie de techo construido: 7.440 m²t.

-Superficie de cesión

-viario: 1.364 m²

-Sistema de actuación: Compensación

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización.

-Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: B-1

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: UAS-3 y UAS-2.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: según ordenanza.

-superficie de techo construido de acuerdo con la aplicación de la ordenanza.

-Superficie de cesión

-Viario: 14.100 m²

-Espacios libres y jardines: 1.500 m².

-E.G.B.: 6.000 m².

-Sistema de actuación: En gestión y ejecución por la propiedad.

-Planeamiento de Desarrollo: Concierto directo en viales ejecutados y proyecto de urbanización en nuevos viales.

-Programa de Actuación: 1 C.

-Denominación: B-2

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: UAS-3

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 18

-superficie de techo construido: según ordenanza.

-Superficie de cesión

-Viario: 3.510 m².

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de Actuación: 1 C.

-Denominación: B-3

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: UAS-3

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: según ordenanza

-superficie de techo construido: según ordenanza

-Superficie de cesión

-Viario: Terminación conexión c/ Toledo y c/. S.J.B. de la Salle.

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de Desarrollo: Proyecto urbanización.

-Programa de Actuación: 1 C.

-Denominación: B-4

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: UAS-3

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 8 viv.

-Superficie de techo construido: según ordenanza.

-Superficie de cesión

-Viario: 1.960 m².

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de Desarrollo: Proyecto urbanización.

-Programa de Actuación: 1 C.

-Denominación: B-5

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: UAS-3 y UAD-2, según plano.

-Aprovechamiento máximo:

UAS-3: 12 viv.

-número de viviendas: UAS-1: 20 viv.

UAD-2: 321 viv.

-superficie de techo construido: según ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario: Según plano. (ancho 10 m.)

-espacios libres y jardines: 13.800 m².

-E.G.B.: 5.180 m².

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de urbanización.

-Programa de actuación: 1 C.

-Denominación: B-7

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: UAS-3

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 45

-superficie de techo construido de acuerdo con la ordenanza.

-Superficie de cesión

-Viario: 9.720 m².

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de Actuación: 2 C.

-Denominación: B-8

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: UAS-3

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 5

-superficie de techo construido: según ordenanza.

-Superficie de cesión

-Viario: 2.520 m²

-Sistema de actuación: Cooperación y expropiación.

-Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle y Proyecto urbanización.

-Programa de Actuación: 2 C.

-Denominación: B-9

-Delimitación: la señalada en el plano.

-Ordenanza: UAS-3

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 13.

-superficie de techo construido la resultante de la Ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario: según plano

-Sistema de actuación: Compensación, cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de urbanización.

-Programa de actuación: n 2 C.

-Denominación: B-10

-Delimitación: según plano

-Ordenanza: UAS-3a.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas : Resultante de aplicar la ordenanza.

-superficie de techo construido según ordenanza.

-Superficie de cesión

-Viario: Según plano.

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de Actuación: 2 C.

-Denominación: B-11

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: UAS-3

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 34

-superficie de techo construido de acuerdo con la ordenanza.

-Superficie de cesión

-Viario: 7.400 m².

-Espacios libres y jardines

-E.G.B.: 3.600 m².

-Sistema de actuación: Compensación. -Cooperación.

-Planeamiento de Desarrollo: Proyecto Urbanización.

-Programa de Actuación: 2 C.

-Denominación: B-12.

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: UAS-4.

-Aprovechamiento máximo:

-número de vivienda: s 13

-superficie de techo construido: la resultante de aplicar la Ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario: 2.500 m²

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de urbanización.

-Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: PE-B-13

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: UAS-3 y UAS-4a

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 233, incluidas las existentes.

-superficie de techo construido: la resultante de la aplicación de la ordenanza.

-Superficie de cesión

-Viario: Según plano y P.E.

-Espacios libres y jardines: 51.198 m².

-E.G.B.: 5.000 m²

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial para la regeneración del medio y protección de vaguadas.

-Programa de Actuación: 2 C.

En plano se indica localización preferente de sistemas.

-Denominación: B-14

-Delimitación: Según plano adjunto.

-Ordenanza: UAS-2

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 49

-superficie de techo construido: según ordenanza.

-Superficie de cesión

-Viario: 11.160 m².

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de Actuación: 1 C.

-Denominación: B-15.

-Delimitación: la señalada en plano

-Ordenanza: UAD-2.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 114.

-superficie de techo construido según ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario: según plano.

-Sistema de actuación: En gestión y ejecución por la propiedad.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: 1 y 2 C.

-Denominación: B-16.

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: UAS-2.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 25.

-superficie de techo construido: según ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario: Según plano.

-Sistema de actuación: En gestión y ejecución por la propiedad.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización.

-Programa de actuación 1 y 2 C.

-Denominación: PE-B-17.

-Delimitación: Según plano, se delimita área de ordenación del P.E.

-Ordenanza UAS-3 y UAS-2 según plano.

-Aprovechamiento máximo:

• UAS-3: 106 viv.

-número de viviendas

• UAD-2: 200viv.

-superficie de techo construido Aplicación de la Ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario: 40.796 m² más el señalado por el P.E.

-espacios libres y jardines: 20.000 m².

-E.G.B.: 5.000 m².

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de desarrollo: El Plan Especial localizará la cesión de E.G.B., el resto de zona verde y el viario local, relacionando viario y parcela mínima. Igualmente fijará las unidades de actuación. Los objetivos coinciden con los señalados en el art. 83.1. del R.P.

-Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: B-18

-Delimitación: señalada en plano

-Ordenanza: UAD-3 con retranqueo de fachada de 3m.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 113

-superficie de techo construido: según ordenanza.

-SISTEMAS LOCALES:

-viario: 9.352 m² de cesión obligatoria y gratuita.

-áreas libres: 21.600 m² de cesión obligatoria y gratuita.

-deportivo 18.500 m² de cesión obligatoria y carácter gratuito (gestionado).

-social 10.400 m² de cesión obligatoria y carácter gratuito (gestionado).

-Sistema de actuación: En gestión y ejecución por la propiedad.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de urbanización.

-Programa de actuación: 1 C.

-Denominación: B-19

-Delimitación: La señalada en plano.

-Ordenanza: UAD-3 con retranqueo de fachada de 3m.
CTP-2

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 17

-superficie de techo construido: según ordenanzas.

-Superficie de cesión:

-viario 1.010 m²

-espacios libres y jardines 1.200 m²

-Sistema de actuación: Compensación-cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de urbanización.

-Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: B-20

-Delimitación: según plano

-Ordenanza: UAS-3

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 40

-superficie de techo construido: según ordenanza.

-Superficie de cesión:

-viario: según plano

-Sistema de actuación: Compensación. Entidad de conservación y servicios.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de urbanización.

-Programa de actuación: 1 C.

Otras Condiciones:

Se permite exclusivamente el uso de vivienda unifamiliar en 1ª categoría. Las cercas se ejecutarán exclusivamente mediante setos vegetales. El arbolado del ajardinamiento se efectuará con especies autóctonas.

-Denominación: B-21

-Delimitación: según plano

-Ordenanza: UAS-7

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 70

-Superficie de cesión:

-viario: según PERI

-Sistema de actuación: Compensación. Entidad de conservación.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior.

-Programa de actuación: 1 C.

Otras condiciones:

-Se permite exclusivamente el uso de vivienda unifamiliar en 1ª categoría.

-Las cercas se ejecutarán únicamente mediante setos vegetales.

-Las edificaciones se situarán fuera de la zona de la cota más alta de cada parcela.

-El arbolado se formará mediante coníferas, cubriendo la masa arbórea al menos el 50% de la parcela.

-Los objetivos básicos coincidirán con los señalados en el art. 82.1. del R.P.

- Denominación: B-22
 - Delimitación: según plano.
 - Ordenanza: UAS-3
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 10
 - superficie de techo construido: según ordenanza.
 - Superficie de cesión:
 - viario: 1.500 m²
 - espacios libres y jardines 1.200 m²
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.
 - Programa de actuación: 2 C.
-

Denominación: UA-B-23

Delimitación: Según plano.

Ordenanza: UAD-3 Retranqueo línea fachada 4 m. Altura máxima a *cl.* Eucalipto y *cl.* Arquitecto Juan Ochoa de 1 planta (3 m.) y a zona verde 2 plantas.

Aprovechamiento máximo:

Número viviendas: 18

Superficie techo construido: según ordenanza.

Superficie de cesión:

Espacios libres y jardines: 15.284 m².

Sistema de Actuación: Cooperación.

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de urbanización Municipal.

Programa de Actuación: 1 C.

-Denominación: PERI B-1

-Delimitación: Según plano. Las unidades de Actuación las fijará el P.E.

-Ordenanza: las señaladas en plano incluyendo zonas de protección de la vaguada señaladas por el P.E.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 180.

-superficie de techo construido por aplicación ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario: Según P.E.

-espacios libres y jardines: 9.000 m².

-E.G.B.: 5.400 m².

-sistema de actuación: Compensación y cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial. Los objetivos del P.E. corresponden con los señalados en el art. 82.1. del R.P.

-Programa de actuación 2 C.

- Denominación: SR-2
 - Delimitación: Según plano
 - Ordenanza MC-2
 - aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 30
 - superficie de techo construido según ordenanza.
 - Superficie de cesión
 - Espacios libres y jardines: 1.000 m²
 - Sistema de actuación: Compensación
 - Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle.
 - Programa de Actuación: 1 C.
-

- Denominación: SR-6
 - Delimitación: Según plano
 - Ordenanza: PAS-2
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas 165.
 - superficie de techo construido
 - Superficie de cesión
 - Viario: 3.600 m²
 - Espacios libres y jardines: 4.015 m²
 - E.G.B.: 5.225 m².
 - Sistema de actuación: En gestión y ejecución por la propiedad.
 - Planeamiento de Desarrollo: Proyecto de Urbanización.
 - Programa de Actuación: 1 y 2 C.
-

-Denominación: SR-7

-Delimitación: Según planos.

-Ordenanza: PAS-2 y MC-2.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 426

-superficie de techo construido, según ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario: 19.531 m².

-E.G.B. 19.120 m².

-Sistema de actuación: En gestión y ejecución por la propiedad y la Administración.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización.

-Programa de actuación 1 y 2 C.

-Denominación: SR-8

-Delimitación: según plano.

-Ordenanza: IND-2 uso industrial.

-Aprovechamiento máximo:

-superficie de techo construido: según ordenanza.

-Superficie de cesión:

-viario 3.772 m².

-espacios libres y jardines 2.250 m²

-Sistema de actuación: Compensación, Cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: 2 C.

- Denominación: SC-1
 - Delimitación: según plano
 - Ordenanza: MC-3
 - Altura máxima 6 plantas.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 400
 - superficie de techo construido: 49.600.
 - Superficie de cesión:
 - viario: 9.250 m².
 - espacios libres y jardines: 3.320 m²
 - E.G.B.: 3.500 m²
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.
 - Programa de actuación: 1 C.
-

- Denominación: SC-2
 - Delimitación: Según plano.
 - Ordenanza: MC-1 y MC-2, delimitará su extensión y localización el P.E.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 284
 - superficie de techo construido 32.983 m²
 - Superficie de cesión
 - viario: 3.329 m².
 - espacios libres y jardines: 10.360 m².
 - E.G.B.: 2.800 m².
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Planeamiento de desarrollo: Plan Especial. Los objetivos se corresponden con los señalados en el art. 83.1. del R.P.
 - Programa de actuación: 2 C.
-

-Denominación: SC-3

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: MC-2 en zona recayente a Avd. Almogávares el resto CTP-1

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 92

-superficie de techo construido: 11.632 m².

-Superficie de cesión

-viario: 2.480 m².

-Sistema de actuación: Compensación, cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: El Puntal.

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: Según plano.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: Resultante de aplicar ordenanzas.

-superficie de techo construido: Resultante de aplicar ordenanzas

-Superficie de cesión:

-viario: Según Plan Especial de Reforma Interior.

-Espacios libres y jardines: 1.000 m².

-Sistema de actuación: Cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: P.E.R.I. de redacción municipal.

-Programa de actuación: 1er. cuatrienio.

- Denominación: Las Quemadillas
 - Delimitación: Según plano.
 - Ordenanza: Según plano.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: Resultantes de aplicar ordenanzas.
 - superficie de techo: " " "
 - Superficie de cesión:
 - viario: Según Plan Especial de Reforma Interior.
 - Espacios libres y jardines: 1.000 m².
 - Sistema de actuación: Cooperación.
 - Planeamiento de desarrollo: P.E.R.I. de redacción municipal
 - Programa de actuación: 1er. cuatrienio.
-
-

CENTRO HISTORICO

-Denominación: AA-1

-Delimitación: Según plano C (Hojas 1 y 2)

-superficie 347 m²

-Calificación:

-uso Area libre y vivienda (o actividad compatible)

-superficie techo Según planeamiento de desarrollo

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

-Programa de actuación: 1C.

-Denominación: AA-2

-Delimitación: Según plano C (hoja 1)

-superficie 2.120 m².

-Calificación

-uso Equipamiento Administrativo y social.

-superficie techo: 4.450 m²

-Sistema de actuación: Expropiación

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

-Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: AA-3

-Delimitación: Según plano C (hoja 2)

-superficie: 1.940 m²

-Calificación

-uso: Centro de Salud

-superficie techo: Según ordenanza

-Sistema de actuación: Expropiación

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Rehabilitación del Edificio existente.

-Programa de actuación. 1C.

-Denominación: AA-4

-Delimitación: Según plano C (hojas 2 y 3)

-superficie 625 m²

-Calificación

-uso: Aparcamiento en edificio

-superficie techo: 1.875 m².

-Sistema de actuación: Expropiación. Ejecución consorciada.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle para ajustar alineación c/. Duque Hornachuelos.

-Programa de actuación: 2C.

-Denominación: AA-5

-Delimitación: Según plano C (hoja 2)

-superficie: 1.830 m².

-Calificación

-uso: Area libre y ampliación del Ayuntamiento

-superficie techo: Según Ordenanza de Renovación del Centro Histórico.

-Sistema de Actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: Primer cuatrienio.

-Denominación: AA-6

-Delimitación: Según plano (hoja 3)

-superficie 340 m².

-Calificación

-uso: Area libre y equipamiento social.

-superficie techo: 210 m². (no vivienda).

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Ejecución Municipal.

-Programa de actuación: Primer cuatrienio.

-Denominación: AA-7

-Delimitación: Según plano C (hoja 5)

-superficie 683 m².

-Calificación:

-uso: Comercial

-superficie techo: Según Ordenanza de Edificios Protegidos.

-Sistemas de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto municipal.

-Programa de actuación: Segundo Cuatrienio.

-Denominación: AA-8

-Delimitación: Según plano C (hoja 2)

-superficie 510 m².

-Calificación

-uso Area libre y Equipo Socio Cultural.

-superficie techo: 300 m².

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de iniciativa municipal.

-Programa de actuación: Primer cuatrienio.

-Denominación: AA-9

-Delimitación: según plano C (hoja3)

-superficie: 1.694 m².

-Calificación

-uso: Equipamiento Social.

-superficie techo: Según Ordenanza de Edificios Protegidos expresada en el plano.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: Segundo cuatrienio.

-Denominación: AA-10

-Delimitación: Según plano C (hoja 4)

-Superficie: 320 m².

-Superficie techo: Según Ordenanza de Renovación del Centro Histórico y de Edificios Protegidos.

-Calificación:

-uso: comercial

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial Rehabilitación Ribera y Proyecto Municipal.

-Programa de actuación: 1C.

-Denominación: AA-11

-Delimitación: Según plano C (hoja 7)

-superficie: 770 m².

-Calificación:

-uso: Equipamiento socio-cultural y aparcamiento en edificio.

-Superficie techo:

-Sistema de actuación: Expropiación
Ejecución consorciada.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto municipal.

-Programa de actuación: Segundo cuatrienio

-Denominación: AA-12

-Delimitación: Según plano C (hoja 3)

-superficie: 625 m².

-Calificación

-uso: Escolar.

-Superficie techo: Según Ordenanza Edificios Protegidos expresada en plano.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto municipal.

-Programa de actuación: Según cuatrienio.

-Denominación: AA-13

-Delimitación: Según plano C (hoja 1)

-Superficie: 1.440 m².

-Calificación:

-uso: Aparcamiento público en edificio

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Ejecución consorciada.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación. 2 C.

-Denominación: AA-14

-Delimitación: Según Plano C (hoja 4)

-superficie: 1.860 m².

-Calificación:

-uso: Equipamiento socio cultural y áreas libres.

-superficie techo: Según Planeamiento de Desarrollo.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

-Programa de actuación: Primer cuatrienio.

-Denominación AA-15

-Delimitación: Según plano C (hoja4)

-superficie: 1.940 m².

-Calificación

-uso: Aparcamiento.

-superficie techo: Según Planeamiento de Desarrollo.

-Sistema de actuación: Expropiación

-Ejecución consorciada.

-Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial de Rehabilitación Ribera y Proyecto municipal.

-Proyecto de actuación: Primer cuatrienio.

-Denominación: AA-16

-Delimitación: Según plano C (hoja4)

-superficie: 574 m².

-Calificación:

-uso: Equipamiento socio cultural y espacio libre junto muralla.

-superficie techo: Según Ordenanza de Edificios Protegidos y Ordenanza de Renovación del Centro Histórico.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto.

-Programa de actuación. Segundo cuatrienio.

-Denominación: AA-17

-Delimitación: Según plano C (hoja 4).

-superficie: 1.511 m².

-Calificación:

-uso: Equipamiento verde y Guaderia infantil.

-superficie techo: Según Ordenanza de edificios protegidos y Ordenanza de Renovación del Centro Histórico.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo Proyecto municipal.

-Programa de actuación. Segundo cuatrienio.

-Denominación: AA-18

-Delimitación: Según Plano C (hoja 5)

-superficie: 2.300 m².

-Calificación

-uso: Comercial y social.

-superficie techo: Según ordenanza RF-2.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: 2C.

-Denominación AA-19

-Delimitación: Según plano C. (hoja 5)

-Calificación:

-uso: Escolar y área libre.

-superficie techo: según prdenanza RF-2.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: Primer Cuatrienio.

-Denominación: AA-20

-Delimitación: Según plano C (hoja 5).

-superficie: 575 m².

-Calificación

-uso: Residencia de ancianos.

-superficie de techo: Según Ordenanza. RF-2.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto municipal.

-Programa de actuación: Primer cuatrienio.

-Denominación: AA-21

-Delimitación: Según Plano C (hoja 5)

-superficie 550 m².

-Calificación

-uso: Guardería infantil.

-superficie techo: Según ordenanza RF-2.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto municipal.

-Programa de actuación: Primer cuatrienio.

-Denominación: AA-22

-Delimitación: Según Plano C (hoja 4)

-superficie: 1.578 m²

-Calificación:

-uso: Aparcamiento.

-superficie techo: 2.200 m²

-Sistema de actuación: Expropiación. Ejecución consorciada.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: AA-23

-Delimitación: Según plano C (hoja 6).

-superficie: 3.325 m².

-Calificación:

-uso: Equipamiento escolar y socio-cultural.

-superficie techo: Según Ordenanza de Edificios Protegidos.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto iniciativa pública.

-Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: AA-24

-Delimitación: Según plano C (hoja 5).

-superficie: 3.100 m².

-Calificación:

-uso: Escolar.

-superficie techo: Según Ordenanza de Edificios Protegidos y de Renovación del Centro Histórico.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: Segundo cuatrienio.

-Denominación: AA-25

-Delimitación: Según plano C (hoja 5).

-superficie: 2.420 m².

-Calificación:

-uso: Aparcamiento.

-superficie techo: Según Ordenanza de Renovación del Centro Histórico RF-3 y RF-2.

-Sistema de actuación: Expropiación. Ejecución consorciada.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto municipal.

-Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: AA-26

-Delimitación: Según plano C (hoja 4)

-superficie: 680 m².

-Calificación

-uso: Equipamiento Asistencial: Residencia de ancianos.

-superficie techo: Según Ordenanza Protección del Centro Histórico.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto municipal.

-Programa de actuación: Segundo cuatrienio.

-Denominación: AA-27

-Delimitación: Según plano C (hoja 5).

-superficie: 1.297 m².

-Calificación:

-uso: Asistencial, según plano.

-superficie techo: Según Ordenanza de Edificios Protegidos.

-Sistema e actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto iniciativa pública.

-Programa de actuación: Segundo cuatrienio.

-Denominación: AA-28

-Delimitación: Según plano C (hoja 6).

-superficie: 1.490 m².

-Calificación:

-uso: Residencial y Equipamiento socio-cultural.

-superficie techo: Según Ordenanzas de Renovación del Centro Histórico

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle municipal.

-Programa de actuación: Segundo cuatrienio.

-Denominación: AA-29

-Delimitación: Según plano C (hoja 7).

-superficie: 2.820 m².

-Calificación:

-uso: Hotelero y viario.

-superficie techo: Según Planeamiento de desarrollo.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Rehabilitación y Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: AA-30

-Delimitación: Según plano (hoja 6).

-superficie: 2.810 m².

-Calificación

-uso: Aparcamiento en edificio.

**-superficie techo: Según Ordenanza de Renovación del Centro Histórico
RF-2.**

-Sistema de actuación: Expropiación Ejecución consorciada.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto municipal.

-Programa de actuación: Segundo cuatrienio.

-Denominación: AA-31

-Delimitación: Según plano C (hoja 6).

- superficie: 1.180 m².

-Calificación:

-uso: Equipamiento Asistencial: Residencia de ancianos.

-superficie techo: Según Ordenanza de Edificios Protegidos y Ordenanza de Renovación del Centro Histórico.

-Sistema de actuación: Expropiación

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto municipal.

-Programa de actuación: Segundo cuatrienio.

-Denominación: AA-32

-Delimitación: Según Plano C (hoja 7).

-superficie: 4.050 m².

-Calificación:

-uso: Escolar y verde.

-superficie techo: Según Planeamiento de Desarrollo.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial Rehabilitación Ribera y Proyecto municipal.

-Programa de actuación: Primer cuatrienio.

-Denominación AA-33

-Delimitación: Según plano C (hoja 3).

-superficie: 1.280 m².

-Calificación

-uso: Equipamiento Escolar (Guardería).

-superficie techo: Según Ordenanza de Renovación del Centro Histórico expresada en plano.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto municipal.

-Programa de actuación: Segundo cuatrienio.

-Denominación: AA-34

-Delimitación: Según Plano C (hojas A y 4)

-superficie: 645 m².

-Calificación:

-uso: Equipamiento escolar.

-superficie de techo: Según Ordenanza de Renovación del Centro Histórico expresada en plano.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto municipal.

-Programa de actuación: 1 C.

-Denominación: AA-35

-Delimitación: Según Plano C (hoja 7).

-superficie: 1.566 m².

-Calificación:

-uso: Equipamiento social.

-superficie techo: según ordenanza de renovación del Centro Histórico expresada en planos.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto Municipal.

-Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: AA-36

-Delimitación: Según plano C hoja 7.

-superficie: 144 m².

-Calificación:

-uso: viario y vivienda

-superficie techo: según ordenanza Renovación C.H. expresado en plano.

-Sistema de actuación: Expropiación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto Municipal.

-Programa de actuación: 1 C.

-Denominación: UA-1

-Delimitación: Según plano C (hojas 3 y 7).

-Ordenanza: Ordenanza de Edificios Protegidos y de Renovación del Centro Histórico expresada en planos.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: Según Ordenanza.

-superficie de techo: construido Según Ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario: Según el Planeamiento de Desarrollo.

-espacios libres y jardines

-E.G.B.

-Sistema de actuación: Compensación y Cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial para mejora del medio urbano con los objetivos definidos en art. 82.1 a,b,c,e, R.P. Protección del patrimonio según art. 78.1. R.P.

-Programa de actuación: Segundo cuatrienio.

-Denominación: UA-2

-Delimitación: Según plano C (hoja 3).

-Finalidad: Conexión C/S. Fernando con c/S. Eulogio.

-Ordenanza: Edificios Protegidos y Renovación Centro Histórico según plano.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: Según Ordenanza.

-superficie de techo construido: Según Ordenanzas.

-Superficie de cesión

-viario: 375 m².

-espacios libres y jardines

-E.G.B.

-Sistema de actuación: Cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: Primer cuatrienio.

-Denominación UA-3

-Delimitación: Según plano C (hoja 3).

-Finalidad: Espacio público interior de manzana. Conexión plaza Jerónimo Paez con c/.
Rey Heredia y Blanco Belmonte.

-Ordenanza: Centro Histórico RF-2.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: Por aplicación ordenanza.

-superficie de techo construido: Por aplicación ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario

-espacios libres y jardines 1.335 m².

-E.G.B.

-Sistema de actuación: Cooperación y Compensación.

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: Primer cuatrienio.

-Denominación: UA-4

-Delimitación: Según plano C (hoja 7).

-Ordenanza: Edificios Protegidos y Renovación Centro Histórico.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: Según Ordenanzas y Planeamiento de desarrollo.

Superficie de cesión

-viario

-espacios libres y jardines

-E.G.B.

-Sistema de actuación: Cooperación y expropiación en su caso.

Planeamiento de desarrollo: Plan especial de "Corredera" aprobado por el
Ayuntamiento.

-Programa de actuación: 1 C.

- Denominación: UA-5
 - Delimitación: Según plano C (hoja 6).
 - Ordenanza: de Edificios Protegidos.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas
 - superficie de techo construido
 - Superficie de cesión
 - viario
 - espacios libres y jardines
 - E.G.B.
 - Sistema de actuación: Expropiación.
 - Planeamiento de desarrollo: Plan Especial municipal para rehabilitación de edificios y obtención y ejecución de equipamientos. Los objetivos del P.E. según art. 82.1 a,b,c,e, del R.P. añadiendo la previsión de los mecanismos necesarios para la rehabilitación efectiva y verificación de los usos asignados por el Plan General.
 - Programa de actuación: 1 C.
-

- Denominación: UA-6
 - Delimitación: Según plano C (hoja 6).
 - Ordenanza: de Edificios Protegidos y renovación del Centro Histórico.
 - Aprovechamiento máximo: Según Ordenanzas
 - número de viviendas: Según Ordenanza
 - superficie de techo: construido Según ordenanza.
 - Superficie de cesión
 - viario: según plano.
 - espacios libres y jardines
 - E.G.B.: Según plano. Aprox. 1.000 m².
 - Sistema de actuación: Expropiación, compensación y cooperación.
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle. El solar calificado D. deberá edificarse mediante restitución tipológica de la casa de paso preexistente.
 - Programa de actuación: Segundo cuatrienio.
-

- Denominación: UA-7
 - Delimitación: Según plano C (hoja 7).
 - Ordenanza: Según plano C
 - Aprovechamiento máximo: Según ordenanza RF-2
 - número de viviendas: Según ordenanza
 - superficie de techo construido Según ordenanza
 - Superficie de cesión
 - viario
 - espacios libres y jardines: 1.440 m².
 - E.G.B.
 - Sistema de actuación: expropiación, compensación
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle que ordenará los volúmenes teniendo en cuenta el espacio que se libera.
 - Programa de actuación: 2 C.
-

- Denominación: UA-8
 - Delimitación: Según plano C (hoja 5).
 - Ordenanza: según plano.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: Según Ordenanza de Renovación de Centro Histórico.
 - superficie de techo construido
 - Superficie de cesión
 - viario: 60 m².
 - espacios libres y jardines
 - E.G.B.
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.
 - Programa de actuación: 2 C.
-

- Denominación: UA-9
 - Delimitación: Según plano C (hoja 5).
 - Ordenanza: de Renovación del Centro Histórico.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: Según Ordenanza.
 - superficie de techo construido: Según Ordenanza.
 - Superficie de cesión
 - viario: 140 m².
 - espacios libres y jardines
 - E.G.B.
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.
 - Programa de actuación: 2 C.
-

- Denominación: UA-10
 - Delimitación: Según plano C (hoja 5).
 - Ordenanza: Según Planeamiento de Desarrollo en base a Ordenanza de Renovación Centro Histórico.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: Según Planeamiento de Desarrollo y Ordenanza
 - superficie de techo construido: Según planeamiento de desarrollo y Ordenanzas.
 - Superficie de cesión: Según Planeamiento de desarrollo.
 - viario
 - espacios libres y jardines
 - E.G.B.
 - Sistema de actuación: Cooperación.
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio Detalle.
 - Programa de actuación: 1 C.
- En plano C se incluye propuesta de ordenación de espacios libres.
-

- Denominación: UA-10 bis
 - Delimitación: Según plano C. (hoja 5)
 - Ordenanza: Renovación Centro Histórico RF-2
 - Aprovechamiento máximo:
 - número viviendas: 28
 - Superficie techo construido: según ordenanza.
 - Superficie de cesión:
 - viario: Según plano.
 - espacios libres y jardines: según plano.
 - E.G.B.:
 - Sistema de Actuación: Compensación.
 - Planeamiento de desarrollo: En fase de ejecución.
 - Programa de actuación: 1^{er}. cuatrienio.
-

- Denominación: UA-11
 - Delimitación: Según Plano C (hoja 5).
 - Ordenanza de Renovación del Centro Histórico y edificios protegidos.
 - Aprovechamiento máximo: Según nuevas alineaciones y Ordenanzas.
 - número de viviendas
 - superficie de techo construido
 - Superficie de cesión
 - viario: 364 m².
 - espacios libres y jardines
 - E.G.B.
 - Sistema de actuación: Expropiación y compensación.
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.
 - Programa de actuación: Segundo cuatrienio.
-

Denominación: UA-12

Delimitación: Según plano C (hoja 7).

Ordenanza: de Renovación y edificios protegidos, según plano.

Aprovechamiento máximo: según ordenanzas.

Superficie de cesión:

Sistema de actuación: Cooperación.

Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Rehabilitación y mejora urbanización.
Previsión de mecanismos para la rehabilitación efectiva.
Actuaciones públicas en vivienda.

Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: ED-1

-finalidad: Ejecución de casas de paso en las dos parcelas calificadas como RF-2.

-Delimitación Según plano C (hoja 1).

-Ordenanzas de Protección y de Renovación del Centro Histórico (según plano).

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: Según Ordenanzas.

-superficie de techo construido: Según ordenanzas.

-superficie de cesión

-viario

-espacios libres y jardines

-E.G.B.

-Sistema de actuación

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: 1 C.

- Denominación: ED-2
 - Delimitación: Según plano C (hoja 2).
 - Ordenanza de Renovación del Centro Histórico RF-4.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: Según Ordenanzas.
 - Superficie de cesión
 - viario
 - espacios libres y jardines
 - E.G.B.
 - Sistema de actuación
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.
 - Programa de actuación: Primer cuatrienio.
-

- Denominación: ED-3
 - Delimitación: Según plano C (hoja 3).
 - Ordenanza: Calificación de jardín privado protegido.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas
 - superficie de techo construido
 - Superficie de cesión
 - viario
 - espacios libres y jardines
 - E.G.B.
 - Sistema de actuación
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle iniciativa privada.
 - Programa de actuación: Primer cuatrienio.
-

-Denominación: ED-5

-Delimitación: Según plano C (hojas 6 y 7)

-Ordenanza: Renovación y Protección Centro Histórico según plano.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas 75 viv.

-superficie de techo construido 3.480 m².

-Superficie de cesión

-viario

-espacios libres y jardines

-E.G.B.

-Sistema de actuación

-Planeamiento de desarrollo Estudio de Detalle municipal.

-Programa de actuación: Primer cuatrienio.

-Denominación: ED-6

-Finalidad: ajuste alineación *c/* Córdoba de Veracruz.

-Delimitación: según plano C (hoja 2).

-Ordenanza: Ordenanza de Renovación del Centro Histórico.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: según ordenanzas.

-superficie de techo construido: según ordenanzas.

-Superficie de cesión:

-viario

-espacios libres y jardines

-E.G.B.

-Sistema de actuación:

-Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

-Programa de actuación: 1 C.

- Denominación: ED-7
 - Delimitación: Según plano C (hoja 2).
 - Ordenanza: Ordenanza de Renovación del Centro Histórico RF3
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: según ordenanzas.
 - superficie de techo construido: según ordenanzas.
 - Superficie de cesión:
 - viario
 - espacios libres y jardines
 - E.G.B.
 - Sistema de actuación:
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.
 - Programa de actuación: 1 C.
-

-Denominación PE-1

-Delimitación: Según plano C (hoja 7).

-Ordenanza de Renovación del Centro Histórico.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas Según Ordenanzas.

-superficie de techo construido Según Ordenanzas.

-Superficie de cesión

-viario

-espacios libres y jardines

-E.G.B.

-Sistema de actuación: Cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial Reforma Interior con las condiciones y objetivos del art. 83.1. y 82.1. del R.P.

-Programa de actuación: 1 C.

-Denominación: PE-2

-Delimitación Según Plano C (hoja 7).

-Ordenanza de Edificios Protegidos y Ordenanza de Renovación del Centro Histórico.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas Según Ordenanza.

-superficie de techo construido Según Ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario

-espacios libres y jarcines

-E.G.B.

-Sistema de actuación: Cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior con las condiciones y objetivos del art. 83.1 y 82.1 del R.P.

-Programa de actuación: 1 C.

-Denominación PE-3

-Delimitación: Según plano C (hoja 7).

-Ordenanza de Edificios Protegidos y Ordenanza de Renovación del Centro Histórico.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: Según ordenanza.

-superficie de techo construido: Según Ordenanza.

-Superficie de cesión: Según Plan Especial.

-viario

-espacios libres y jardines

-E.G.B.

-Sistema de actuación: Cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior con las condiciones y objetivos del art. 83.1 y 82.1. del R.P.

-Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: PER- Ribera.

-Delimitación: Según plano C (hojas 3, 4 y 7).

-Ordenanza: Según plano.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: Según Planeamiento de Desarrollo.

-superficie de techo construido: Según Planeamiento de Desarrollo.

-Superficie de cesión: Según Planeamiento de Desarrollo.

-viario

-espacios libres y jardines

-E.G.B.

-Sistema de actuación: Expropiación, compensación y cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Rehabilitación. Según condiciones y objetivos de los art. 83.1 y 82.1 añadiendo la previsión de los mecanismos e instrumentos para la rehabilitación efectiva y verificación de los usos asignados por el Plan General. La alineación del Paseo de la Ribera será definitivamente ajustada por el Plan Especial.

-Programa de actuación: 1 y 2 C.

Denominación: PM-1

Delimitación: Según plano C (hoja 4).

superficie: 1.025 m².

Calificación:

uso: Equipamiento y verde.

superficie techo: según planeamiento de Desarrollo.

Sistema de actuación: Ejecución Municipal.

Planeamiento de desarrollo: Plan Especial Rehabilitación Ribera y Proyecto municipal.

Programa de actuación: Primer cuatrienio.

NUCLEOS PERIFERICOS

-Denominación: Higuero – 1

-Delimitación: El plano presenta una delimitación orientativa, se definirá definitivamente en el momento de la ejecución.

-Ordenanza: Según plano.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: según ordenanza.

-superficie de techo construido según ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario: El señalado en plano.

-espacios libres y jardines: 11.800 m².

-E.G.B.: 3.760 m².

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización.

-Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: Barrio del Angel-1

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: Según plano.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 30.

-superficie de techo construidos: Según ordenanza.

-Superficie de cesión.

-viario: 4.000 m².

-E.G.B.: 4.000 m²

-Sistema de actuación: Cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de urbanización.

-Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: Barrio del Angel-2.

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: Según plano.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 60.

-superficie de techo construido;: Aplicación de la ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario: 2.560 m².

-espacios libres y jardines: 10.800 m².

-Sistema de actuación Cooperación.

-Planeamiento de desarrollo. Proyecto de urbanización.

-Programa de actuación 2 C.

-Denominación: Villarrubia V-1.

-Delimitación: Según plano

-Ordenanza: Según plano

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 138.

-superficie de techo construido: 22.080 m².

-SISTEMAS LOCALES:

-viario: 12.159 m² de cesión obligatoria y gratuita.

-espacios libres y jardines: 4.036 m² de cesión obligatoria y gratuita.

-escolar: 1.280 m² de cesión obligatoria y gratuita.

-social: 441 m². de cesión obligatoria y carácter gratuito, gestionado.

-Sistema de actuación: En gestión y ejecución por la propiedad.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de urbanización.

-Programa de actuación: Primer y segundo cuatrienio.

-Denominación: Villarrubia V-2.

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: Según plano sin superar las tres plantas (B + 2) ni los 10'15 m. de altura.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 57.

-superficie de techo construido: 6.612 m²t.

-Superficie de cesión

-viario: 3.500 m².

-espacios libres y jardines: 2.500 m².

-Sistema de actuación: Compensación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de urbanización.

-Programa de actuación: 2 C.

-Denominación: Villarrubia V-3

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: Según plano sin superar tres plantas (B + 2).

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 75.

-superficie de techo construido: 8.760 m²t.

-Superficie de cesión

-viario: 2.200 m².

-espacios libres y jardines

-E.G.B.: 6.500 m².

-Sistema de actuación: Compensación y cooperación.

-Planeamiento de desarrollo: Proyecto de urbanización.

-Programa de actuación: 2 C.

- Denominación: Villarrubia V-4
 - Delimitación: Según plano.
 - Ordenanza: Según plano.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 60.
 - superficie de techo construido: Aplicación de la ordenanza.
 - Superficie de cesión
 - viario: 2.100 m².
 - espacios libres y jardines: 720 m².
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle
 - Programa de actuación: 2 C.
-

- Denominación: Alcolea
 - Delimitación: Según plano.
 - Ordenanza: Según plano.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 26.
 - superficie de techo construido: Según ordenanza.
 - Superficie de cesión
 - viario: 3.816 m².
 - espacios libres y jardines: 1.000 m².
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Planeamiento de desarrollo: Proyecto de urbanización.
 - Programa de actuación: 1 C.
-

- Denominación: Sta. M^a. de Trassierra-1
 - Delimitación: Según plano.
 - Ordenanza: Según plano.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 50 viv.
 - superficie de techo construido: según ordenanza.
 - Superficie de cesión
 - viario: según planos.
 - espacios libres y jardines: según planos aprox. 200.00 m².
 - Sistema de actuación: En gestión y ejecución por la Propiedad.
 - Planeamiento de desarrollo: proyecto de urbanización.
 - Programa de actuación: 1 C.
-

-Denominación: Sta. M^a. de Trassierra -2

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: UAD-2 y UAS-1 las zonas de aplicación de ordenanza quedarán definidas por el Plan Especial.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 200.

-superficie de techo construido: Resultante de aplicar ordenanzas.

-Superficie de cesión.

-viario: Según Plan Especial de Reforma Interior.

-espacios libres y jardines: 20.000 m².

-E.G.B.: 8.000 m².

-Sistema de actuación: Compensación y Entidad de Conservación.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior.

-Programa de actuación: 1 C.

-Denominación: Cerro Muriano-1

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: UAD-2 y UAS-1 según fije Plan Especial.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 212.

- superficie de techo construido: de acuerdo con las ordenanzas.

-Superficie de cesión

-viario: Según Plan Especial.

-espacios libres y jardines: 20.000 m².

-E.G.B.: 10.000 m².

-Sistema de actuación: Compensación y Entidad de conservación.

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior.

-Programa de actuación: 1 C.

PARCELACIONES

- Denominación: Higuero-Bajo
 - Delimitación: Según plano.
 - Ordenanza: CTP-1 y UAD-1 ordenadas según PERI.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 80.
 - superficie de techo construido: Resultante de aplicar ordenanzas.
 - Superficie de cesión
 - viario: Según PERI
 - espacios libres y jardines: 10.000 m².
 - E.G.B.: 5.000 m².
 - Sistema de actuación: Cooperación.
 - Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior de acuerdo con los objetivos del art. 82.1 del Reglamento de Planeamiento.
 - Programa de actuación: 1 C.
-

- Denominación: Sta. Clara la Felipa
 - Delimitación: Según plano.
 - Ordenanza: CTP-1, UAD-1, distribuidos según PERI.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 70.
 - superficie de techo construido: Según PERI.
 - Superficie de cesión
 - viario: Según PERI.
 - espacios libres y jardines: 5.000 m².
 - E.G.B.: 4.000 m².
 - Sistema de actuación: Cooperación.
 - Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior de acuerdo con los objetivos fijados en el art. 82.1 del R.P.
 - Programa de actuación 1 C.
-

- Denominación: Cuevas de Altaza
 - Delimitación: Según plano.
 - Ordenanza: UAD-1; UAS-1 distribuidas según Plan Especial de Reforma Interior.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 170.
 - superficie de techo construido: Resultante de aplicarla ordenanza.
 - Superficie de cesión
 - viario: Según PERI.
 - espacios libres y jardines: 10.000 m².
 - E.G.B.: 5.000 m².
 - Sistema de actuación: Cooperación.
 - Planeamiento de desarrollo: Plan Especial. de acuerdo con los objetivos fijados en el art. 82.1. del R.P.
 - Programa de actuación: 1 C.
-

- Denominación: El Sol 
 - Delimitación: Según plano.
 - Ordenanza: UAD-2; UAS-1, localizadas según PERI.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 280.
 - superficie de techo construido: Resultante aplicación de las ordenanzas.
 - Superficie de cesión
 - viario: Según PERI.
 - espacios libres y jardines: 25.000 m².
 - E.G.B.: 5.000 m².
 - Sistema de actuación: Compensación. y entidad de conservación.
 - Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de acuerdo con los objetivos fijados en el art. 82.1 del R.P.
 - Programa de actuación: 1 C.
-

-Denominación: Valenzoneja

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: UAD-2, UAS-1 conforme señale el PERI.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas : 100.

-superficie de techo construido: Resultante aplicación de la ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario: Según PERI.

-espacios libres y jardines: 10.000 m².

-E.G.B.: 5.000 m².

-Sistema de actuación: Cooperación. y entidad de conservación

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial, de acuerdo con el art. 82.1 del R.P.

-Programa de actuación: 1 C.

-Denominación: El Cruce.

-Delimitación: Según plano.

-Ordenanza: UAS-3.

-Aprovechamiento máximo:

-número de viviendas: 110.

-superficie de techo construido: Resultante aplicar ordenanza.

-Superficie de cesión

-viario: Según PERI.

-espacios libres y jardines: 10.000 m².

-Sistema de actuación: Compensación. Entidad de conservación

-Planeamiento de desarrollo: Plan Especial. de acuerdo con el art. 82.1 del R.P.

-Programa de actuación: 1 C.

- Denominación: **Sto. Domingo**
 - Delimitación: Según límite del P.P. redactado y aprobado.
 - Ordenanza: UAS-3
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 100
 - superficie de techo construido: resultante de aplicar la ordenanza
 - Superficie de cesión:
 - viario según PERI.
 - espacios libres y jardines: 29.305 m².
 - Sistema de actuación: Compensación y formación de entidad de conservación.
 - Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de acuerdo con el art, 82. 1. del R.P.
 - Programa de actuación: 1 C.
-

- Denominación: **Las Jaras**
 - Delimitación: Según plano.
 - Ordenanza: UAD-2, UAS-4 según Proyecto de Urbanización.
 - Aprovechamiento máximo:
 - número de viviendas: 850
 - superficie de techo construido: Aplicación de la ordenanza.
 - Superficie de cesión
 - viario: Según convenio.
 - espacios libres y jardines: Según convenio.
 - Sistema de actuación: Compensación, se formará entidad de conservación y servicios.
 - Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización.
 - Programa de actuación: 1 C.
- Condiciones de urbanización y estéticos de la edificación se regulará según convenio.
-

**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
PLANES PARCIALES**



PLAN PARCIAL

1.- Identificación: P-1

Superficie: 367.445 m²

Uso dominante: Residencial de alta densidad.

2.- Condiciones de Ordenación:

-Edificaciones plurifamiliares alineadas a vial configurando fachada a los viales principales.

Ordenanzas. MC-3 y PAS-3

3.- Condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad: 0'81

Techo máximo: 297.630 m²t.

N. de viviendas: 2.566

4.- Dotaciones según art. 10 del anexo Reglamento de Planeamiento.

5.- Gestión:

Programación: 1^{er}. cuatrienio.

A. M. del cuatrienio: 0'056363

Coefficiente homogenización: 0'095

Aprovechamiento medio sector: 0'07695

Excesos de aprovechamiento: 7.601'34

PLAN PARCIAL

1.- Identificación: MA-1

Superficie: 431.435 m².

Uso dominante: Residencial de media densidad.

2.- Condiciones de Ordenación:

-Se debe ordenar como una zona de transición entre la alta densidad del área de Moreras y la baja concentración de El Brillante.

-Ordenanzas UAD-3, MC-3, PAS-2

3.- Condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad: 0'875

Techo máximo: 377.505 m²

N. de viviendas: 2.700

4.- Dotaciones según art. 10 del anexo Reglamento de Planeamiento.

5.- Gestión:

Programación: 2º cuatrienio.

A. M. del cuatrienio: 0'057238

Coefficiente homogenización: 0'0975

Aprovechamiento medio sector 0'0853

Excesos de aprovechamiento: 12.113.

PLAN PARCIAL

1.- Identificación: MA-2

Superficie: 109.079 m²

Uso dominante: Residencial de media densidad.

2.- Condiciones de Ordenación:

-Edificación plurifamiliar entorno prolongación Gran Vía Parque y sector Renfe.

-Edificación unifamiliar prolongando el barrio de Margaritas.

-Ordenanzas UAD-1; PAS-3 y MC-3

3.- condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad: 0'75

Techo máximo: 81.809 m²

N. de viviendas: 650

4.- Dotaciones según art. 10 del anexo Reglamento de Planeamiento.

5.- Gestión:

Programación: 1^{er}. cuatrienio.

A. M. del cuatrienio: 0'056263

Coefficiente homogenización: 0'08875

Aprovechamiento medio sector: 0'06656

Excesos de aprovechamiento: 1.123,46

PLAN PARCIAL

1.- Identificación: MA-3

Superficie: 291.329 m²

Uso dominante: Residencial de media densidad.

2.- Condiciones de Ordenación:

-Conformación de la fachada de la Gran Vía Parque con edificación plurifamiliar alineada a vial y el eje que lleva a la barriada de Miralbaida con vivienda unifamiliar.

-Ordenanzas UAD-1, MC-3 y PAS-3

3.- Condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad: 0'75

Techo máximo: 218.497 m²

N. de viviendas: 1.600

4.- Dotaciones según art. 10 del anexo Reglamento de Planeamiento.

5.- Gestión:

Programación: 2º. cuatrienio

A. M. del cuatrienio: 0'057238

Coefficiente homogenización: 0'09

Aprovechamiento medio sector: 0'0675

Excesos de aprovechamiento: 2.989.

PLAN PARCIAL

1.– Identificación: F-1

Superficie: 161.760 m²

Uso dominante: Residencia de alta densidad.

2.– Condiciones de Ordenación:

–Edificación plurifamiliar alineada a viales principales fundamentalmente al bulevar central.

–Ordenanza MC-3 y MC-2

3.– Condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad: 0'75

Techo máximo: 121.320 m²

N. de viviendas: 995

4.– Dotaciones según art. 10 del anexo Reglamento de Planeamiento.

5.– Gestión:

Programación: 2º. cuatrienio.

A. M. del cuatrienio: 0'057238

Coefficiente homogenización: 0'08875

Aprovechamiento medio sector: 0'0665

Excesos de aprovechamiento: 1.508.

PLAN PARCIAL

1.- Identificación: Renfe

Superficie: 487.350 m²

Uso dominante: Residencia de Alta densidad.

2.- Condiciones de Ordenación:

-Edificación plurifamiliar conformando la fachada del eje Este-Oeste al norte del ferrocarril.

-El resto debe completarse resolviendo el tránsito entre ese eje y la ciudad existente.

-Ordenanza MC-1 y las que se consideren necesarias para articular el eje con las distintas partes de la ciudad.

3.- Condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad: 0'66

Techo máximo: 321.651 m²

N. de viviendas: 2.760

4.- Dotaciones según art. 10 del anexo Reglamento de Planeamiento.

5.- Gestión:

Programación: 1er. cuatrienio

A. M. del cuatrienio: 0'056263

Coefficiente homogenización: 0'1

Aprovechamiento medio sector: 0'66

Excesos de aprovechamiento: 4.745'33

PLAN PARCIAL

1.- Identificación: I-2

Superficie: 136.363 m²

Uso dominante: Industria

2.- Condiciones de Ordenación:

-Industrias de pequeñas dimensiones ligadas a las actividades urbanas e industrias escaparate al borde las carreteras nacionales.

-Ordenanzas IND-1 e IND-2

3.- Condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad: 0'7

Techo máximo: 95.451 m²

N. de viviendas:

4.- Dotaciones según art. 1º del anexo Reglamento de Planeamiento.

5.- Gestión:

Programación: 1er. cuatrienio

A. M. del cuatrienio: 0'056263

Coefficiente de homogenización: 0'08

Aprovechamiento medio sector: 0'056

Excesos de aprovechamiento: -36'11 (1).

(1) El Ayuntamiento deberá costear parte de las obras de urbanización para satisfacer el defecto de aprovechamiento.

PLAN PARCIAL

1.- Identificación: I-3

Superficie: 167.675 m²

Uso dominante: Industria

2.- Condiciones de Ordenación:

-Industrias de pequeñas dimensiones ligadas a las actividades urbanas e industrias escarpate al borde las carreteras nacionales.

-Ordenanzas IND-1 e IND-2

3.- Condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad: 0'7

Techo máximo: 117.372 m²

N. de viviendas:

4.- Dotaciones según art. 11 del anexo Reglamento de Planeamiento.

5.- Gestión:

Programación: 1er. cuatrienio

A. M. del cuatrienio: 0'056263

Coficiente homogenización: 0'08

Aprovechamiento medio sector: 0'056

Excesos de aprovechamiento: - 44'13 (1)

(1) El Ayuntamiento deberá costear parte de las obras de urbanización para satisfacer el defecto de aprovechamiento.

PLAN PARCIAL

1.- Identificación: Torreblanca.

Superficie: 382.000 m²

Uso dominante: Residencia dispersa.

2.- Condiciones de Ordenación:

- La ordenación recogerá la existente y tratará en lo posible de preservar el medio. Las características de la urbanización serán las que señalen los servicios técnicos municipales.

- Ordenanzas UAS-1 y UAD-2.

3.- Condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad: 0'056263

Techo máximo: 21.492'46 m²

N.º de viviendas: 166

4.- Dotaciones según art. 10 del anexo Reglamento de Planeamiento.

5.- Gestión:

Programación: 1^{er}. cuatrienio

A. M. del cuatrienio: 0'056263

Coefficiente homogenización: 1.

Aprovechamiento medio sector: 0'056263

Excesos de aprovechamiento:

Otras condiciones:

- Computarán las viviendas existentes con respecto al n.º máximo de viviendas y no su edificabilidad.

- En las nuevas viviendas la edificabilidad será como máximo 130 m² construidos.

- El Plan parcial regulará las condiciones estéticas de las edificaciones y el sistema de deslinde.

- Se formará entidad de conservación y servicios.

PLAN PARCIAL

1.- Identificación: La Colina

Superficie: 387.000 m².

Uso dominante: Residencia dispersa.

2.- Condiciones de Ordenación:

-La ordenación recogerá la existente y tratará en lo posible de preservar el medio. Las características de la urbanización serán las que señalen los servicios técnicos municipales.

- Ordenanzas UAS-1 y UAD-2.

3.- Condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad: 0'056263

Techo máximo: 21.773'78

Nº. de viviendas: 168

4.- Dotaciones según art. 10 del anexo Reglamento de Planeamiento.

5.- Gestión:

Programación: 1er. cuatrienio

A. M. del cuatrienio: 0.056263

Coefficiente homogenización: 1.

Aprovechamiento medio sector: 0'056263

Excesos de aprovechamiento:

Otras condiciones:

-Computarán las viviendas existentes con respecto al nº máximo de viviendas y no su edificabilidad.

-En las nuevas viviendas la edificabilidad será como máximo 130 m² construidos.

-El Plan parcial regulará las condiciones estéticas de la edificaciones y el sistema de deslinde.

-Se formará entidad de conservación y servicios.

PLAN PARCIAL

1.- Identificación: Doña Manuela

Superficie: 350.000 m²

Uso dominante: Residencia dispersa.

2.- Condiciones de Ordenación:

-La ordenación recogerá la existente y tratará en lo posible de preservar el medio. Las características de la urbanización serán las que señalen en los servicios técnicos municipales.

-Ordenanzas UAS-3 y UAD-2.

3.- Condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad: 0'056263

Techo máximo: 19.692'05 m²

Nº de viviendas: 152

4.- Dotaciones según art. 10 del anexo Reglamento de Planeamiento.

5.- Gestión:

Programación: 1er. cuatrienio

A. M. del cuatrienio: 0'056263

Coefficiente homogenización: 1.

Aprovechamiento medio sector: 0'056263

Excesos de aprovechamiento:

Otras condiciones:

-Computarán las viviendas existentes con respecto al nº máximo de viviendas y no su edificabilidad.

-En las nuevas viviendas la edificabilidad será como máximo 130 m² construidos.

-El plan parcial regulará las condiciones estéticas de las edificaciones y el sistema de deslinde.

-Formarán entidad de conservación y servicios.

PLAN PARCIAL

1.– Identificación: Norte y Perseverancia.

Superficie: 729.800 m²

Uso dominante: Residencia dispersa.

2.– Condiciones de Ordenación:

–La ordenación recogerá la existente y tratará en lo posible de preservar el medio. Las características de la urbanización serán las que señalen los servicios técnicos municipales.

–Ordenanza UAS–3 y UAD–2.

3.– Condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad: 0'057238

Techo máximo: 41.772 m²

N–. de viviendas: 321

4.– Dotaciones según art. 10 del anexo Reglamento de Planeamiento.

Excepto zona verde que conformará una superficie única de al menos 300.000 m², situada en NORTE.

5.– Gestión:

Programación: 2^º cuatrienio

A. M. del cuatrienio: 0'057238

Coefficiente homogenización: 1.

Aprovechamiento medio sector: 0'057238.

Excesos de aprovechamiento:

–Otras condiciones:

–Computarán las viviendas existentes con respecto al n– máximo de viviendas y no su edificabilidad.

–En las nuevas viviendas la edificabilidad será como máximo 130 m² construidos.

–El Plan parcial regulará las condiciones estéticas de las edificaciones y el sistema de deslinde.

–Formarán entidad de conservación y servicios.

PLAN PARCIAL

1.- Identificación: Encinares de Alcolea.

Superficie: 1.014.052 m²

Uso dominante: Residencia dispersa.

2.- Condiciones de Ordenación:

-La ordenación recogerá la existente y tratará en lo posible de preservar el medio. Las características de la urbanización serán las que señalen los servicios técnicos municipales.

-Ordenanzas UAS-1 y UAD-2

3.- Condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad: 0'056263

Techo máximo: 57.053'60 m²

Nº. de viviendas: 442

4.- Dotaciones según art. 10 del anexo Reglamento de Planeamiento

5.- Gestión:

Programación: 1º. cuatrienio

A. M. del cuatrienio: 0'056263

Excesos de aprovechamiento:

Otras condiciones:

-Computarán las viviendas existentes con respecto al nº máximo de viviendas y no su edificabilidad.

-En las nuevas viviendas la edificabilidad será como máximo 130 m² construidos.

-El Plan parcial regulará las condiciones estéticas de las edificaciones y el sistema de deslinde.

-Formarán entidad de conservación y servicios.

PLAN PARCIAL

1.- Identificación: Llanos de Arjona

Superficie: 680.000 m²

Uso dominante: Residencia dispersa.

2.- Condiciones de Ordenación:

-La ordenación recogerá la existente y tratará en lo posible de preservar el medio. Las características de la urbanización serán las que señalen los servicios técnicos municipales.

-Ordenanza UAS-4 y UAD-2

3.- Condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad: 0'056263

Techo máximo: 38.258'84 m²

Nº. de viviendas: 299

4.- Dotaciones según art. 10 del anexo Reglamento de Planeamiento.

5.- Gestión:

Programación: 1er. cuatrienio

A. M. del cuatrienio: 0'056263

Coefficiente homogenización: 1

Aprovechamiento medio sector: 0'056263

Excesos de aprovechamiento:

Otras condiciones:

-Computarán las viviendas existentes con respecto al nº máximo de viviendas y no su edificabilidad.

-En las nuevas viviendas la edificabilidad será como máximo 130 m². construidos.

-El Plan parcial regulará las condiciones estéticas de las edificaciones y el sistema de deslinde.

-Formarán entidad de conservación.

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO



PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

1.- Identificación: MA-5

2.- Uso dominante: Residencia de baja densidad menos de 30 viv/Ha.

Uso alternativo: Equipamiento de nivel ciudad.

Comercio de nivel ciudad.

Uso prohibido: Residencia de media y alta densidad mas de 30 viv/ha.

Industrias en polígonos.

3.- Usos incompatibles dentro del área:

-Tipologías residenciales que superen la edificabilidad sobre parcela de 1 m²/m².

-Industrias en categorías 2, 3 y 4.

4.- Características de la actuación:

-Delimitación según planos con superficie aproximada 158.900 m²

Edificabilidad máxima 0,48 m²t.

Techo máximo edificable 76.272 m².

Nº. máximo de viviendas: 476.

-Dotaciones: según art. 10 del anexo del Reglamento de planeamiento.

-Los viarios y redes de servicio señalados en planos se entienden mínimos para garantizar la conexión con las redes del Plan General.

5.- Condiciones de Programación:

-Colmatación del suelo urbano y 1er. cuatrienio del suelo urbanizable programado.

-Ejecución del ensanchamiento de la crta. de Palma del Río hasta el encuentro con la Prolongación de la Gran Vía Parque.

-Ejecución intersección-paso sobre el ferrocarril de Margaritas.

6.- Los sistemas Generales a cargo de este PAU se determinarán en el momento de su ejecución.

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

1.- Identificación: E-1.

2.- Uso dominante: Residencia de media densidad entre 30 y 50 viv./Ha.

Uso alternativo: Residencia de baja densidad hasta 30 viv./Ha.

Equipamientos de nivel ciudad.

Comercio de nivel ciudad.

Uso prohibido: Residencia de alta densidad entre 50 y 75 viv./Ha.

Industrias en polígonos.

3.- Usos incompatibles dentro del área:

-Tipologías residenciales que superen la edificabilidad sobre parcela de 2 m²/m²s.

-Industrias en categoría 2^a, 3^a y 4^a.

4.- Características de la actuación:

-Delimitación: según planos con superficie aprox. 387.360 m².

-Edificabilidad máxima 0'58 m²/m²s

Techo máximo edificable: 224.668'8 m²t.

Nº. máximo de viviendas: 1.500

-Dotaciones: Según art. 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento, además de un B.U.P. de 9.000 m².

-Los viarios y redes de servicio señalados en planos se entienden mínimos para garantizar la conexión con las redes del Plan General.

5.- Condiciones de la Programación:

-Colmatación del suelo urbano y del 1er. cuatrienio de suelo urbanizable programado.

-Ejecución nudo Renfe-Avd. Parque y prolongación Gran Vía Parque.

-Ejecución de la urbanización principal del P.P. MA-3.

PROGRAMACION DE ACTUACION URBANISTICA

1.- Identificación E-2.

2.- Uso dominante: Industria escaparate y almacenaje.

Uso alternativo: Pequeñas industrias y talleres en las áreas próximas al suelo urbano.

Industrias vinculadas al medio rural.

Gran industria que asegure la no producción de humos y olores.

Comercio al por menor.

Uso prohibido: Residencia.

3.- Usos incompatibles dentro del área:

Industrias nocivas y peligrosas.

4.- Características de la actuación:

-Delimitación según planos: superficie aprox. 516.000 m².

-Edificabilidad máxima 0.66 m²t/m²s

Techo máximo edificable 340.560 m².

-Dotaciones. Según art. 11 anexo del Reglamento de Planeamiento.

-Los viarios y redes de servicio señalados en plano se entienden mínimos para garantizar la conexión con las redes del Plan General.

5.- Condiciones de Programación:

-Ejecución del colector sobre el arroyo Cantarranas que conduce las aguas residuales al emisario general de la estación depuradora de aguas residuales de la Golondrina. En su defecto, deberá abordarse la construcción de una estación depuradora de aguas residuales que reduzca la carga contaminante hasta los niveles admisibles para el vertido directo al cauce del arroyo Cantarranas.

-Ejecución del desdoblamiento de la crta. Palma del Río, al menos hasta el actual acceso a la estación de clasificación de mercancías.

-Se hayan urbanizado los polígonos industriales programados al menos hasta el 70% y la colmatación sea superior al 50%.

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA.

1.- Identificación: Universitaria.

2.- Uso dominante: Equipamiento docente con destino universitario.

Uso alternativo: Equipamientos al servicio de la población.

Usos prohibidos: Residencia que no este al servicio de la universidad.

Industria.

3.- Usos incompatibles dentro del área:

Industrias en 2ª, 3ª y 4ª

Residencia plurifamiliar.

Residencia unifamiliar que no esté al servicio de la universidad.

4.- Características de la Actuación:

-Delimitación según planos superficie aproximada 251.640m².

-Edificabilidad la resultante del programa docente. La superficie destinada a residencia del alumnado y profesorado no será superior al 30% de la superficie total.

-Techo máximo el resultante del programa docente.

5.- Condiciones de Programación:

Las facultades o instalaciones universitarias que no puedan albergarse en edificios existentes del Casco Histórico.

Los programas del Ministerio de Educación y Ciencia prevean la expansión en las dimensiones previstas en esta ordenación.

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA.

1- Identificación Q-1

2.- Uso dominante. Industria escaparate y almacenaje.

Uso alternativo: pequeñas industrias y talleres en las áreas próximas al suelo urbano.

Industria que asegure la no producción de humos y olores. Comercio al por mayor.

Uso prohibido: Residencia.

3.- Usos incompatibles dentro del área: Industrias Novicas y Peligrosas.

4.- Características de la actuación.

-Delimitación según planos, superficie aproximada: 337.500 m²

-Edificabilidad máxima 0'66 m²/m²s.

-Techo máximo edificables 222.750 m²

-Dotaciones: Según art. 11 del anexo del Reglamento de Planeamiento.

-Los viarios y redes de servicio señalados en plano se entienden mínimos para garantizar la conexión con las redes del Plan General

5.- Condiciones de Programación:

-Ejecución de estación depuradora de aguas residuales que reduzca la carga contaminante hasta niveles para el vertido directo al cauce del arroyo Rabanales.

-Ejecución de vía de acceso al Sur que liga Quemadas con la ciudad.

PROGRAMACION DE ACTUACION URBANISTICA.

1.- Identificación V-3 la Rinconada

2.- Uso dominante: Gran Industria.

Uso alternativo Industria vinculada al medio rural.

Uso prohibido: Residencia.

3.- Uso incompatible dentro del área: Industrias contaminantes.

4.- Características de la actuación: las fiadas en el P.P. de esta zona.

5.- Condiciones de programación: Necesidad de ampliación de la instalación por parte de Procter and Gamble.

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

1.- Identificación: Las Jaras

2.- **Uso dominante:** Residencia de baja densidad menos de 30 viv./Ha.

Uso alternativo: Espacios libres y recreativos de nivel ciudad y los señalados como autorizables para el suelo no urbanizable de especial protección forestal.

Uso prohibido: Residencia de alta y media densidad mas de 30 viv/ha
Industrias en todas sus formas.

3.- Usos incompatibles dentro del área:

-Tipologías residenciales que superen la edificabilidad sobre parcela de 1 m²/m²

-Industrias en categorías 2^a, 3^a y 4^a.

4.- Características de la actuación:

-Delimitación según planos con superficie aproximada de 865.000 m².
Edificabilidad máxima la del suelo urbano de esta zona.

-Dotaciones según art. 10 del anexo del Reglamento de planeamiento.

-Los viarios y redes de servicios serán complementarios a los existentes en el suelo urbano del sector Las Jaras.

5.- Condiciones de programación:

-Para redactarse el PAU deberá haberse ejecutado el 80% de las viviendas del Suelo Urbano.

6.- Los sistemas Generales a cargo de este PAU se determinarán en el momento de su ejecución.

PLAN ESPECIAL DE SAN RAFAEL DE NAVALLANA

- Delimitación:** Ambito de Influencia del embalse, según la Ley de Aguas, en todo su contorno, ampliándose hasta el canal-aliviadero del Pantano del Guadalmellato por el oeste.
- Clasificación:** Suelo No Urbanizable de Especial Interés Forestal.
- Objetivos:** La compatibilización de la preservación del Medio Físico con la implantación de los usos permitidos y autorizables según el régimen de usos de la clase de suelo donde se ubica. Las infraestructuras y edificaciones se supeditaran a la protección del medio.
- Sistema de Actuación:** Cooperación.
- Planeamiento de Desarrollo:** Plan Especial de redacción Municipal, los objetivos se corresponden con los señalados en el Art- 79 del R.P.
- Programa de Actuación:** N.P. En cualquier caso deberán observarse los tiempos necesarios para la definición de nuevos ecosistemas y la fijación de habitats faunísticos, para lo cual será preceptivo y vinculante informe de la Agencia del Medio Ambiente.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN



PROGRAMA DE ACTUACIÓN

INDICE

1.- Contenido del Programa de Actuación	477
2.- Objetivos y Directrices del Plan	478
3.- Valoración de las Actuaciones y Programa por Areas y Cuatrienios	501



1.- Contenido del Programa de Actuación

La necesidad del Programa de Actuación (PA) como documento que se integra en los estudios y determinaciones del Plan viene motivada por dos razones básicas dentro del proceso de planeamiento general.

La primera de ellas es de propio requisito legal que marca el artículo 41 del Reglamento de Planeamiento en los siguientes términos:

"El programa de actuación del Plan General establecerá:

1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.
4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o par realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo."

En segundo lugar se trata de la necesidad de contar con dicho documento, aún sin que fuese requisito, como instrumento de las estrategias que el Plan contiene para la transformación de la ciudad en el sentido deseado. En efecto, por el propio carácter de un Plan, de idea global de ciudad, ha de contarse complementariamente con el P.A. programa que no debe limitarse a una distribución temporal de las inversiones entendidas en términos puramente contables, sino que ha de contar con los efectos estratégicos de la distribución temporal de las mismas a fin de actuar, respecto de los objetivos propuestos, en los lugares y momentos óptimos.

Un P.A. es un documento que debe reflejar los objetivos, directrices y estrategias de un Plan, indicando el modelo de Plan por el que se ha apostado y cómo se ha resuelto. Es decir cuales son los instrumentos y políticas (de suelo, de vivienda, de equipamientos) que hay que desarrollar, así como qué instrumentos de gestión se proponen para la realización de estas políticas.

En este contexto el P.A. debe indicar las partes de la ciudad donde tiene que actuar el Plan prioritariamente, de qué forma, e indicar cual es el orden de ejecución más ventajoso por sus efectos indirectos. Es decir cómo debe ejecutarse la ciudad en términos de secuencia, optimizando la capacidad inversora de los agentes actuantes.

El Plan y su P.A. debería servir de marco de planificación, intentando romper con la dinámica de intervenciones aisladas sin una clara referencia y bajo el único peso del "criterio de oportunidad", así como servir para la racionalización de las inversiones públicas donde los presupuestos anuales de inversiones pasan a reflejar realmente una

política global de intervención y no se reducen simplemente a la transcripción económica cuantitativa de dichas operaciones.

De esta forma en el Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación se contienen la secuencia de decisiones de inversión adoptadas sobre bases de optimización de la eficacia y minoración de riesgos, con la consiguiente mejora de la rentabilidad social de las inversiones públicas. Asimismo y como parte del P.A. se determinan las aportaciones privadas de las obras de urbanización, tanto por lo que se refiere a la financiación de los déficits en el Suelo urbano, como en lo referente a la urbanización de los sectores del Suelo Urbanizable Programado. Igualmente se especifican los requerimientos de inversión que corresponden a financiar a las Administraciones Autonómica y Central, según la actual distribución de las competencias públicas. Dichos requerimientos serán de base del establecimiento de los convenios de inversión y obras correspondientes.

Por tanto el P.A. mantiene una referencia directa con el nivel de recursos disponibles o proyectados, tanto del Sector público como del privado. La credibilidad del programa ha de basarse en esta referida viabilidad que se justifica en el Estudio Económico Financiero, de cuyo encaje depende realmente la posibilidad de su puesta en práctica.

2.- OBJETIVOS Y DIRECTRICES DEL PLAN

Las directrices del Plan y los objetivos a los que finalmente se dirige son el resultado de un dilatado proceso de discusión interna y debate público sobre los problemas generales y específicos detectados en la ciudad.

El objetivo básico que todo Plan persigue o debe perseguir, el control del desarrollo urbano de la ciudad, se ha de especificar para Córdoba como una serie de objetivos pormenorizados en relación con sus problemas concretos.

Sin embargo, tales objetivos, así como los problemas a que se refieren, no se establecen de una vez por todas en el inicio de las tareas (Diagnóstico) para que, posteriormente, el Plan termine constituyendo su proyectada solución total o parcial en función de los recursos instrumentales y financieros con que se cuente. En realidad lo que ocurre es que tales objetivos se terminan redefiniendo por ajustes sucesivos no sólo de los fines iniciales frente a los medios disponibles, sino de los propios criterios con que social y políticamente se valoran los problemas y se conciben los propios fines y sus contrapartidas (costes) económicos, políticos y sociales.

Los objetivos del Plan fueron planteados por primera vez en el documento de "Diagnóstico, Formulación de Objetivos y Evaluación de Alternativas" con el que, tras su aprobación por el Pleno en 12 de Abril de 1.983 se iniciaron los trabajos de redacción del Plan. Dichos objetivos eran ya consecuencia de un primer ajuste realizado a partir de la

evaluación de los problemas por una parte y de los medios e instrumentos posibles, por otra.

Así, desde los inicios de redacción de la fase de Avance se contaba con un Diagnóstico y una primera definición de objetivos, que han constituido el hilo conductor de la elaboración del Plan, y cuya decantación definitiva a través de ese proceso se describe a continuación para, en la última parte de este documento, dar paso a la exposición desglosada de todas las actuaciones en suelo urbano y urbanizable por áreas y su programación en cuatrienios.

a) Quizás el problema que de modo más inmediato se manifiesta para los usuarios de la ciudad es la congestión de algunas barriadas y la carencia generalizada de equipamientos y dotaciones colectivas, consecuencias ambas de un aprovechamiento excesivo del suelo y, en el segundo caso, del incumplimiento de la obligación de urbanizar y equipar convenientemente las áreas residenciales. Estas difunciones –congestión y carencia de servicios– han sido estudiados en sus niveles generales y zonales, determinándose los déficits respecto a las necesidades, por una parte, y en relación con las posibilidades de ser compensadas, por otra.

En razón de este equilibrio se ha concedido atención preferente, si bien la medida de lo posible, a la propuesta de equipamiento general y local de la ciudad.

La dificultad de cumplir con estos objetivos es evidente, por la conocida razón de que la mayor parte de los problemas de esta índole se presentan en el suelo urbano, donde los mecanismos de obtención previstos por la Ley se reducen al procedimiento expropiatorio. Fórmulas habilidosas de transferencias de aprovechamiento urbanístico estableciendo polígonos discontinuos de reparcelación, como las ya ensayadas en otros lugares, no ha podido tener acomodo en estas latitudes, bien por la desconfianza en la capacidad de gestión de las mismas, o por la falta de un entendimiento cultural del propio mecanismo, pero, sobre todo, por la urgencia de las necesidades de reequipamiento, que precisaba de mecanismos más directos.

La forma y dimensión de los suelos vacantes intersticiales impiden la delimitación de Polígonos con la totalidad de los requisitos exigidos por los artículos 117.2. de la Ley del Suelo en cuanto que, por razones obvias, difícilmente pueden encontrarse en suelo urbano terrenos que reúnan las condiciones a y c del precepto citado.

Sin embargo, y de acuerdo con la posibilidad prevista en la propia ley del Suelo (Art. 117.3), el conocimiento pormenorizado del sustrato catastral permite al Plan definir de manera precisa unas Unidades de Actuación en suelo urbano que garantizan el justo reparto de beneficios y cargas entre los propietarios, constituyendo polígonos de reparcelación en los que ésta queda simplificada al máximo por extenderse a pocos propietarios y en donde la obtención del equipamiento se produce por compensación dentro de la propia Unidad de Actuación. Adicionalmente introduce el sistema de Cooperación en aquéllas Unidades cuyo alto costo de urbanización las hiciese más gravosas para la actuación privada.

De este modo y, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el Acuerdo Plenario de 4 de Julio de 1.985, se han delimitado en el núcleo principal en total de 76 Unidades (1) de Actuación que permitirán disponer de 1.072.000 m² de suelo destinado a equipamientos al servicio de las respectivas unidades.

Asimismo, por el sistema de expropiación en Actuaciones Aisladas en suelo urbano, el Plan propone la obtención de 100.000 m² de suelo en las 67 (2) Actuaciones previstas de este género.

A las cifras anteriores es preciso añadir los sistemas generales ligados a la promoción del Suelo urbanizable Programado –(56,2 Has. de equipamiento) además de los sistemas locales correspondientes a este último.

La necesidad de atender –de acuerdo con las instrucciones del Pleno de 4 de Julio de 1.985 –los criterios de rentabilidad privada reclamados por las alegaciones, implica la renuncia a una ajustada reconducción tipológica de estas áreas, cuyas ordenanzas se dirigen ahora a solventar prioritariamente aquellos problemas de rentabilidad y, mas secundariamente, a la recualificación de las áreas en que se ha zonificado el suelo urbano.

Por otra parte los objetivos de recomposición formal de las áreas urbanas encomendadas exclusivamente a la ordenanza, encuentran sus propias limitaciones en la complejidad de determinadas piezas sólo abordables mediante proyectos conjuntos enmarcados dentro del planeamiento especial que, en cumplimiento de los acuerdos de Pleno mencionados y, siguiendo las instrucciones de los Servicios Técnicos municipales, se reduce ahora con el fin de no dejar congeladas, a la espera del desarrollo en Planes Especiales, la cantidad anteriormente prevista de suelo. Esta medida debe entenderse ligada a un criterio de política económica local que entiende como prioritarios los objetivos de incremento de la actividad del sector de la construcción y de la oferta de empleo correspondiente.

En cualquier caso es preciso aceptar la existencia de situaciones de deterioro poco menos que irreversibles. Hay que aceptar ciertas “fracturas” del paisaje urbano –medianerías al descubierto, distorsiones el substrato catastral, forzadas mezclas de usos tipologías en reducidos ámbitos, espacios residuales, etc.– como hechos definitivos que van a significar profundamente el carácter de amplias zonas de la ciudad.

Son situaciones que están a la espera de iniciativas que trasciendan “estéticamente” el descalabro paisajístico y transformen el actual deterioro ambiental en fuente de atractivo y vida urbana. Nos referimos a barriadas de consolidación más o menos reciente, infraequipadas e infraurbanizadas, para las cuales la ordenanza adquiere un sentido testimonial, al menos en el periodo de vigencia del presente Plan. Su recuperación no se producirá pues, por efecto de la ordenanza sino con medidas de reequipamiento de los espacios públicos.

(1) Doce en el Centro Histórico y sesenta y cuatro suelo urbano del núcleo principal.

(2) Treinta y seis en el Centro Histórico y treinta y uno en el resto del suelo urbano del núcleo principal.

Por último, el Plan deja ya fijada desde su propia redacción la aplicación de las ordenanzas en grandes piezas de suelo vacante intersticial y en las zonas más aptas para los crecimientos más inmediatos, mediante la definición de unso trazados viarios y ordenaciones de volúmenes. Con ello se pretende –en la medida en que las circunstancias económicas, políticas y sociales del momento cordobés lo permitan– materializar gráficamente las proclamadas ideas de recomposición urbana y los modelos de ordenación territorial que integran el bagaje teórico con que se ha abordado el presente Plan.

b) El problema urbanístico de mayor repercusión estructural es la desarticulación de las tramas urbanas, que ocasiona importantes disfunciones en las comunicaciones, determina la segregación y marginalidad de las barriadas y sus vecindarios, crea bolsas de suelo vacío en posición intersticial y en expectativa de valorización y contribuye al deterioro ambiental y paisajístico. Es este en realidad el problema de mayor envergadura que presenta la ciudad por cuanto la intervención correctora implica condiciones de diseño, gestión y financiación relativamente complejas. La recomposición de la ciudad existente, –objetivo inmediatamente derivado de la constatación del alcance en Córdoba de esta descomposición de las piezas del tejido urbano– se convierte en el aspecto fundamental de la propuesta dada la relación entre la dimensión del suelo programable y la de los vacíos expectantes en los bordes del consolidado.

La intervención que se propone contiene un diseño de la red viaria, de las piezas intersticiales y su gestión así como la disposición, en la medida de lo posible, de las piezas de equipamiento.

Por tanto el Plan actúa aquí de dos modos:

a) Mediante la definición del viario medio necesario para asegurar el restablecimiento de la conectividad entre las diversas partes de la ciudad, dando continuidad a los itinerarios, penetrando tramas impermeables, salvando barreras como el ferrocarril y el río y reencontrando las relaciones de la ciudad con el territorio. La construcción de esta estructura completa conlleva la reconstrucción de la existente cuyas más genuinas pautas de configuración históricas han debido redescubrirse a partir de su expresión fragmentaria en la constitución actual del tejido urbano.

b) Mediante el diseño suficientemente detallado de las piezas intersticiales del suelo vacante y del suelo urbanizable, –situado en intersticios de borde, más o menos abiertos, y a las que ha de dotarse de la suficiente capacidad de articulación exógena–. El Plan confía a la definición formal de las piezas mencionadas la resolución, por inducción, de problemas de contigüidad global de la ciudad que trascienden el propio ámbito de estas piezas.

c) La desarticulación de la ciudad en espacios separados se corresponden socialmente con la segregación de la población en grupos por niveles de renta, donde las capas más pobres han debido ocupar las áreas de menor calidad o claramente más degradadas. La localización de la población por niveles de renta da lugar a áreas

desequipadas (periféricas) dependientes de áreas (centrales) mejor dotadas de equipamientos y servicios.

El modelo de crecimiento a saltos como mecanismo optimizador de la renta del suelo requiere el vaciamiento de áreas urbanas. La degradación de áreas centrales distorsiona la tradicional configuración geométrica del centro y la periferia, introduciendo ésta en áreas geoméricamente centrales.

No puede estar, obviamente, entre los objetivos del Plan General la transformación de la estructura de estratificación social y segregación espacial.

Por otra parte una serie de factores van a incidir en la capacidad del Plan para implementar políticas urbanas destinadas a paliar las consecuencias segregativas de las diferencias de renta. Así las políticas inicialmente previstas posibilitan el asentamiento en los espacios centrales de las capas populares, negando los procesos de expulsión, recuperando áreas degradadas con mantenimiento de sus pobladores y reservando mediante la calificación del suelo espacios de calidad para grupos vecinales de bajo nivel de renta y para viviendas de Protección Oficial –tan en la línea propositiva del primer programa urbanístico de la izquierda española en 1.979, han entrado en franca regresión. La parálisis y congelación del esperado desarrollo legislativo– sobre todo respecto a valoración del suelo y dotaciones en suelo urbano –así como el raquitismo de los programas de rehabilitación– que requieren por su mayor coste una capacidad descoordinación administrativa actualmente inexistente; frente a la inercia de la obra nueva, constituye algunos de los factores mencionados.

Pese a ello y a la prioridad otorgada por el Ayuntamiento a las políticas de generación de empleo, el Plan conserva algunas políticas destinadas a mantener parcialmente este objetivo, sin perder por ello de vista que son las políticas fiscales del Estado y la escasa dinámica del mercado de suelo, ocasionada por la crisis, los factores hoy por hoy determinantes en esta cuestión.

d) El excesivo protagonismo de los sectores del suelo e inmobiliario y servicios va acompañado de una marginalidad de las actividades productivas que se traduce en el modelo de asentamiento y por tanto en la localización del empleo industrial. Como consecuencia de todo ello se produce un desequilibrio entre espacio residencial y espacio productivo que lleva a la ruptura interna de éste y a su desvinculación con los sistemas de transporte.

La industria disponía al iniciarse la redacción del Plan de unas 450 Has. de suelo vacante en P.P. no ejecutados que se encuentran con una demanda muy baja. La debilidad de la pequeña industria y de las actividades artesanales es grande y no cuentan con facilidades urbanísticas para una localización más atomizada y ligada al tejido residencial, de positivos efectos sobre el espacio físico por la diversificación que supone de la actividad productiva, que estaría así más articulada y con mayor capacidad de difundir sus efectos.

La actividad terciaria pugna por localizaciones centrales, pero también compete por el espacio en periferias densas, distribuyéndose tanto por pautas de aglomeración como de nodalización y reparto de áreas de dominio. La distribución

actual de su localización, en interdependencia con el reparto de la población por áreas, deja sin vitalidad comercial amplias zonas del Centro Histórico que encontrarían en la adecuada localización de estos usos apoyos muy potentes para su recuperación.

Las capacidades políticas del Ayuntamiento y los instrumentos del Plan son muy limitados desde el punto de vista de su posible incidencia directa en la producción industrial. Toda verdadera política sectorial en este ámbito ha de ser requerida de las Administraciones Autonómica y Central. El Plan aporta la ordenación del espacio, la disposición de servicios y la incentivación de la compatibilidad de usos hasta donde es posible, tratando de evitar y negar la tendencia a la erradicación de pequeña industria del suelo urbano así como la inducción al desmantelamiento de industrias activas, si bien con algún problema en operaciones como la de Renfe cuyo correcto trazado y ordenación encuentra dificultades en la forma de ocupación de los bordes del vacío actual en relación con algunas grandes naves industriales.

El Plan programa dos polígonos industriales uno de ellos junto a la barriada de Cañero y otro entre Chinales y Asland a la salida de la Carretera de Extremadura, que suponen 30 Has. de nuevo Suelo Industrial. A este suelo hay que añadir las 117 Has. (56 de ellas en el Polígono de Las Quemadas) de suelo industrial vacante que no se desprograma. El total de 147 Has. de suelo industrial programado supone una oferta suficiente respecto a los ritmos de implantación que demuestra el sector, estimada en 10 Has./año en una hipótesis muy favorable.

Por otra parte el Plan clasifica, para eventuales implantaciones industriales, 84,7 Has. como suelo industrial no programado (51,0 Has. junto a Electromecánicas en la salida de la Carretera de Palma del Río y 33,7 Has. junto a las Quemadas).

e) Al igual que en otras ciudades andaluzas, el desarrollo y expansión se ha caracterizado por una dinámica en la que la ausencia de control, en orden al cumplimiento de la obligación de urbanizar por parte de la iniciativa privada inmobiliaria, ha sido una de sus notas dominantes, provocando un importante déficit acumulado que resulta bastante difícil de subsanar; la ciudad de Córdoba presenta un estado de la urbanización primaria (vías y redes de servicio) que, en general, podríamos calificar de bueno, aunque lógicamente sea necesario en algunos casos proceder a obras de conservación y mantenimiento consecuencia del progresivo deterioro con el paso del tiempo, y en algunos puntos a un tratamiento que mejore el aspecto que presenta; pero en todo caso son operaciones puntuales y de poca envergadura.

Hay que señalar, no obstante, en lo que concierne a la configuración del viario de los distintos barrios de expansión de la ciudad, que ésta se ha realizado de una forma absolutamente parcial en cada zona y siguiendo criterios totalmente distintos, sin tener en cuenta las conexiones necesarias que permitan la permeabilidad entre los barrios adyacentes y que se integran de una manera armoniosa en el conjunto urbano; y en algunos casos (como Ciudad Jardín) sin dotar al área de un viario con capacidad suficiente para satisfacer la demanda de aparcamientos, creando un problema que se extiende más allá de los límites propios del barrio afectando negativamente a las zonas colindantes.

Las actuaciones más importante a efectuar en materia de urbanización primaria se pueden clasificar en dos grandes grupos claramente diferenciados:

El primer grupo engloba todas aquellas actuaciones relativas al acondicionamiento y mejora de la urbanización existente y que afecta primordialmente a lo que se podría considerar como los bordes de la ciudad, que quizás por esta condición se encuentran más descuidados (tal es el caso de la margen izquierda del río y el Polígono del Levante por ejemplo); las penetraciones de las carreteras en la ciudad (carretera N-432 de Badajoz, carretera C-431 de Almodovar, carretera de Trassierra, carretera del Aeropuerto, carretera de Granada), y reurbanización de los laterales del ferrocarril.

El segundo grupo engloba a las obras de urbanización que han de ser totalmente ejecutadas en los intersticios dejados por la urbanización existente, que afectan fundamentalmente a la zona de la sierra, muy ligados a sus características topográficas, originando una toma incompleta con importantes vacíos.

Estos problemas apuntados están presentes en la gestión del Plan, y son abordados por el mismo a dos niveles: mediante la concertación con la iniciativa privada, en cuyo caso ha de seguirse el cumplimiento riguroso de las responsabilidades contraídas por la misma, y en el programa económico financiero de actuación del Plan, concediendo la preferencia jerárquica que merece a la inversión en infraestructura local.

Análogo criterio aplica el Plan a las obras de infraestructura general, tanto en abastecimiento y saneamiento como los correspondientes a la red arterial, proponiendo secuencias de ejecución acordes con las progresivas necesidades y con la jerarquización de los conflictos, bien en el marco de los convenios con la Administración Central o en el programa de actuación propio del Plan.

En las Unidades de Actuación se programan 70 Has. de nuevo viario local que suponen un gasto de 3.000 millones de pesetas por los particulares, a los que han de añadirse unos 200 millones que el Ayuntamiento destina a la mejora de la urbanización primaria en los suelos consolidados.

f) Los procesos de crecimiento y transformación del medio urbano que se vienen describiendo son el reflejo espacial de la dinámica económica general y local. La construcción del espacio urbano desde la actuación incontrolada de esa dinámica se expresa en aquellos fenómenos ya mencionados (segregación, desequipamiento, expulsión de la población, desequilibrios internos y externos, etc.), pero también en la degradación consecuente de la vida urbana, individual y socialmente considerada. Destrucción cuantitativa y cualitativa del medio urbano y social, tanto en sus componentes físicos y formales como en las potencialidades económicas y vitales que brinda a sus pobladores.

El abandono y arruinamiento de grandes zonas de la ciudad histórica, y su apariencia, en ocasiones, de ciudad bombardeada, ha dado lugar al nombre de destrucción de la ciudad para un proceso que es también la construcción de la no ciudad. La desaparición del tipo de tejido social tradicional, -complejo e interrelacionado en un ámbito físico polifuncional y diversificado- y la aparición, como alternativa, de una ciudad periférica, subalterna, -funcionalmente segregada, de barrios dormitorios mal

equipados dependientes de un centro terciarizado-, es también destrucción de la ciudad. Por otra parte tal proceso no es independiente de la degradación del medio rural, porque es la especulación del suelo a la busca de la acumulación de rentas urbanas -y el valor secundario que, frente a ellos, adquieren las actividades realmente productivas- la raíz causal de carácter patológico de la ocupación del suelo tanto en el centro de la ciudad como en las áreas rurales del término. El consumo destructivo e indiscriminado de los recursos naturales y su destrucción se manifiesta tanto en los usos productivos como en los reproductores (residencial y recreativo). Dicho proceso no es ajeno al carácter marginal, periférico, de la economía local y regional.

En el Suelo urbano el Plan vigente, en sus mecanismos de ordenación volumétrica y regulación de alturas según anchos de calles, ha ignorado la configuración morfológica de la ciudad, induciendo procesos de renovación destructora del paisaje urbano cuyo alcance, como se mostró en el Diagnóstico, no ha sido más destructivo a causa de la débil dinámica económica de la ciudad pero que, aún a pesar de la enorme cantidad de masa edificada de valor que todavía se conserva en el Centro Histórico, es muy grave por la destrucción llevada a cabo sobre una gran cantidad de edificios antiguos indiscriminadamente y de forma salvaje en el parcelario del Centro.

f.1.) El Centro Histórico de Córdoba.

La construcción del espacio urbano desde la actuación incontrolada de esa dinámica se expresa en aquellos efectos, (segregación, desequipamiento, expulsión de la población, desequilibrios internos y externos, etc.) pero también en la degradación consecuente de la vida urbana, individual y socialmente considerada. Destrucción cuantitativa y cualitativa del medio urbano y social, tanto en sus componentes físicos y formales como en las potencialidades económicas y vitales que brinda a sus pobladores.

La destrucción de la ciudad no es sólo la destrucción del patrimonio edificado, pero ésta es parte de aquélla, sobre todo en una ciudad como Córdoba con un Centro Histórico de gran extensión (220 Has.) y de enorme valor formal, patrimonial, cultural y, sobre todo, como sustrato de una potencial recuperación de formas más ricas y diversas de vida urbana.

Este patrimonio se encuentra en gran parte abandonado y sometido a una lenta y progresiva degradación y ruina que la crisis parece haber detenido a tiempo aún para su recuperación. El Centro de Córdoba ha resistido bien el embate de la fase desarrollista, sin que por ello haya que dejar de lamentar la pérdida de piezas urbanas de enorme valor formal y simbólico, ni tampoco pasar por alto la irracionalidad social de unas sustituciones no debidas a la necesidad física de su renovación, sino al interés del mayor aprovechamiento del Suelo permitido por el planeamiento y la gestión urbanística, determinando tanto un despilfarro de recursos económicos como una pérdida de calidad del paisaje urbano.

En definitiva, la recuperación del Centro histórico de Córdoba no puede ser una estrategia adicional, complementaria o testimonial y emblemática del Plan. La dimensión cuantitativa y la importancia patrimonial del centro hacen de su

recuperación, aunque sólo fuese por las condiciones necesarias para conseguirla, por sus repercusiones sobre el resto de las estrategias del Plan, la decisión clave para el diseño concreto de todas las políticas que éste ha de contener.

En relación con ello debe tenerse presente que el sentido del redescubrimiento de su propio centro como ámbito primordial de la vida urbana cordobesa, como lugar de residencia, servicios y disfrute colectivo, debe ir más allá de su entendimiento como reclamo turístico. Sus valores paisajísticos y formales desbordan también el estrecho marco de la sublimación historicista, encubridora, por otra parte bajo el manto de la nostalgia, de una pretensión de legitimidad de la falta de calidad formal y simbólica de la ciudad moderna.

La recuperación del centro de Córdoba es un reto cuya aceptación se llena de sentido en la medida que se sepan superar las limitaciones del enfoque historicista y se recupere la complejidad formal del Centro para irradiarla también a las áreas de nuevo crecimiento.

Pero ello, en las condiciones actuales de la cultura en nuestro país, —absolutamente disociada de las actividades productivas y concebida e institucionalizada como práctica de las otras prácticas sociales, como Cultura— no puede conseguirse sólo desde las políticas del Plan porque requiere transformación ético—social que pueden ocurrir o no, pero desde luego no programables desde el Planeamiento urbanístico.

Por eso el Plan es cauto en la rehabilitación, insistiendo fundamentalmente de principio en las medidas protectoras, incentivando la rehabilitación puntual y privada, e incluso promoviendo y programando una gran operación de este tipo, de sentido estratégico general, la rehabilitación de las áreas del Paseo de la Ribera. Pero no se fuerza el ritmo ni las cuantías de aporte de población, que se reducen en principio respecto de las previstas en el Avance. Se trata con ello de prescindir de un proceso de colmatación acelerado, pero de posibles efectos destructivos para poner el acento en el control de sus resultados centrado en una dinámica más pausada que incorpore la creación o recuperación de determinadas capacidades y limite el alcance e irreversibilidad de los eventuales errores que puedan introducirse en la práctica inicial de un proceso en el que se carece aún de la suficiente experiencia.

En el Centro Histórico se han programado 12 unidades de Actuación, 36 Actuaciones Aisladas y tres PERIS con programa de rehabilitación en el Sector de la Ribera, objeto en sí mismo de un Plan de Rehabilitación de ámbito más amplio.

Con estas actuaciones se consiguen 46.200 m² de suelo y edificación para equipamientos en el Centro Histórico; ligados a las estrategias de recuperación y rehabilitación de edificios del Centro Histórico con las limitaciones que imponen los recursos municipales de acuerdo con las decisiones adoptadas en el Pleno de 4 de Julio de 1.985.

f.2.) El Suelo no urbanizable.

El rechazo por la población de las formas de crecimiento urbano degradado ambientalmente y desasistido de servicios, implicando una desvalorización de las formas de vida urbana tan arraigada hasta hace poco en nuestra cultura local, ha impulsado diferentes tipos de éxodos hacia formas menos urbanas de residencia unifamiliar. A este comportamiento se suma el estímulo de la segunda residencia como símbolo de posición social, muy arraigado en Córdoba –pese a su crecimiento carencia general de vigencia– debido a la significación urbana y social del área de El Brillante.

Aunque las condiciones de la economía local y la necesaria austeridad de la administración pública actuante aconsejan establecer una opción prioritaria de desarrollo urbano concentrado –donde los escasos recursos disponibles se optimicen, y donde las rentas generadas se puedan aplicar, por la propia economía, a la recomposición urbana y ambiental de la ciudad existente– la Corporación ha considerado que los procesos de parcelación ilegal más consolidados presentan una situación de irreversibilidad que no queda resuelta con la drástica solución que sostenía el documento de Aprobación Inicial.

En tal sentido se pronunció el Pleno de la Corporación de 4 de julio de 1985 que acuerda:

“Ante la insuficiencia en el tratamiento por parte del Equipo Redactor de esta categoría de suelo, se considera que la propuesta completa de los Técnicos municipales en gran parte asumida por el Equipo Redactor, es la que servirá de base para la estimación o desestimación de las alegaciones referentes a este apartado.

Asimismo, el Equipo Redactor deberá incluir en el documento que someterá a la aprobación de la corporación las propuestas concretas contenidas en el informe de los servicios Técnicos Municipales”.

El informe de los Técnicos Municipales a que se refiere el Acuerdo del Pleno reza así:

“Compartimos la postura manifestada desde la Revisión de cortar los procesos de parcelación ilegal, los que además de su propia ilegalidad han creado un estado de deterioro insostenible en el territorio. Esto se está consiguiendo con un proceso de disciplina urbanística que se está demostrando efectivo.

No obstante entendemos que es necesario avanzar en el proceso, completando las medidas de disciplina aludidas con alternativas desde el planeamiento que posibiliten la reconducción de los procesos existentes a la vez que, evidenciada la demanda, configuren una oferta dirigida, de vivienda de 2ª residencia. Así, partiendo de la premisa de no generar nuevas afecciones

a un territorio ya tan "tocado", se sugiere el aprovechamiento de la dinámica de procesos ya iniciados, incluso los ilegales, para a la vez que se reconduce su propia problemática, sean el soporte físico de la implantación de 2ª residencia.

Por ello, tras un estudio pormenorizado de todos y cada uno de los procesos, se propone avanzar en una línea, que mediante la clasificación de suelo y la instrumentación posterior, de como resultado los objetivos propuestos, sin olvidar en ningún momento la preservación del medio y llegando incluso a acciones extremas en su recuperación. De este modo se propone:

- **La clasificación como suelo urbano**, con desarrollo y ordenación mediante planes no especiales de aquellas parcelaciones que por su situación, índice de 1ª residencia, consolidación y/o dotación de infraestructuras, pueden clasificarse como tal. Esta actuación además de dar su justa clasificación a determinados núcleos de población, de solventar problemas de ilegalidad no reconducibles de otro modo, supone la oferta de unas 1.035 nuevas viviendas de 2ª residencia.

- **La clasificación como suelo urbanizable programado**, con desarrollo mediante los correspondientes PP de aquellos procesos de parcelación, que por su situación, origen y consolidación formal son aptos para clasificarse como tal, siendo la base de la oferta de 2ª vivienda a la vez que la solución a su problemática. Programados a los dos cuatrienios, supondrían oferta de unas 1.392 viviendas nuevas de 2ª residencia, estimándose que además deberían entrar en el cálculo de aprovechamiento medio adecuadamente ponderado de modo que no conllevaran procesos de transferencias ajenos a sí mismos. Así mismo se le condicionaría una preservación del medio.

- **La clasificación como suelo no urbanizable**, con reconducción mediante planes especiales, de aquellas parcelaciones que por su situación en el medio, su afección al mismo y que sin haber constituido formalmente núcleos de población, pueden y deben ser reconducidos mediante actuaciones tendentes a la regeneración del medio. Dentro de ellas cabe considerar tres tipos:

a) Parcelación que supone una afección de medios agro-pecuarios de menor relevancia, o incluso adecuada en cuanto a su aprovechamiento, si permanecen en su estado actual, sin degenerar por mayor edificación o alteración. En este caso se trataría de reconducirlos mediante Planes Especiales que cortando el proceso edificatorio y por tanto congelando los factores de riesgo que existen, mejoren la calidad del medio productivo.

b) Parcelaciones que suponen una afección a medio natural de alto interés y que se considera imprescindible reconducirlos para la recuperación de aquel. En ellas se trataría de actuar mediante la formulación de Planes Especiales, que permitiendo la permanencia sólo de aquella edificación adecuada, instrumenten el adcentamiento de la misma, la eliminación de la no admisible y la regeneración del medio de forma efectiva y real.

c) Parcelaciones que suponen una afección a medio agrícola de alto valor productivo y que se considera imprescindible reconducirlos para la recuperación e incluso potenciación de aquel. En ellas se propone actuar mediante la formulación de Planes Especiales que, permitiendo sólo la permanencia de edificaciones existentes cuyo número y uso hagan que se cumplan las condiciones generales de edificación (parcela mínima, uso agrícola...) marcadas para la zona, instrumenten la regeneración y aprovechamiento del medio. Además se propone la articulación de sistemas de gestión que posibilite una intervención efectiva de la Corporación Municipal si no se cumplen los objetivos previstos".

Se mantiene en todo caso, si bien con retoques, consecuencia de las alegaciones, el sentido inicial de la propuesta en los núcleos de Cerro Muriano y Sta. María de Trasierra, polos significados del área de influencia cordobesa con su dinámica propia y unas pretensiones de expansión asentadas en su tradición como colonia veraniega. El Plan está a tiempo de encauzar este mercado por los derroteros deseados por la demanda: viviendas unifamiliares agrupadas como trasunto de los núcleos tradicionales populares pero que la falta de una intervención ordenada y vigente podría derivar por los hábitos de la marginalidad o la retención especulativa.

Así pues, el Plan diseña para estos núcleos unos ensanches –más extensos en suelos que en densidad de población–, con los que se extrapola ordenadamente la estructura embrionaria del asentamiento original, conduciendo ortodoxamente lo que podría ser un proceso marginal, y posibilitando su inclusión en los programas de protección oficial para su construcción.

Por lo que se refiere al suelo que se clasifica como no urbanizable, la propuesta que se presenta, siguiendo asimismo las instrucciones emanadas del Pleno de la Corporación, ha flexibilizado también las políticas protectoras, diversificando los niveles de protección y reduciendo así la extensión de las áreas de mayor cautela. Como consecuencia se delimitan áreas con nivel de protección más bajo y, por tanto, con tolerancias a determinados usos, que a su vez se regulan específicamente para esta categoría de suelo y pormenorizadamente para cada zona delimitada. La propuesta se ajusta y desarrolla las Normas del Avance de Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Córdoba formulado por la Junta de Andalucía.

En los cinco Planes Especiales sobre las parcelaciones que se clasifican de suelo urbano (Santo Domingo, Santa Clara, Cuevas de Altaza, El Cruce, El Sol y Valenzonaja) se programan 1.305 viviendas con cesión de 89.305 m² de zona verde y 20.000 m² para equipamiento escolar.

En los seis Planes Parciales correspondientes a parcelaciones ilegales que se clasifican como Suelo Urbanizable Programado (Encinares de Alcolea, Torreblanca, La Colina Doña Manuela, Perseverancia y Los Llanos de Arjona) se programan unas 1.392 viviendas con sus correspondientes cesiones (unos 100.000m²).

g) El viario

El Plan abre un debate sobre la configuración del viario arterial impuesto como razón última desde instancias supramunicipales en el planeamiento anterior según modelos rígidos que al no provenir de un entendimiento de la estructura urbana preexistente y sus directrices naturales de crecimiento, friccionan con unas tramas residenciales consolidadas, que le sobrepasan e invalidan su pretendida autonomía como corredores de tráfico.

Se propone un modelo alternativo de configuración ecléctica organizado a partir de los ejes fundamentales ya consolidados, mediante la búsqueda y redefinición de su más completo sentido en relación con las partes y tramas de la ciudad y su territorio, proponiendo alternativas más actuales a las autopistas y cinturones de ronda.

En relación con ello el Plan programa trece actuaciones en vías primarias y medias que comprende rondas, penetraciones, remodelaciones de grandes vías existentes y nuevos puentes. El montante total de las correspondientes inversiones es de 2.655 millones de pesetas.

9. El crecimiento de la ciudad.

Los problemas generados por el crecimiento mal controlado de las últimas décadas y la sobreclasificación de suelo realizada por el Plan anterior, elemento básico del medio de acumulación de rentas legitimado por él, plantean la necesidad de establecer el control del crecimiento como uno de los objetivos prioritarios del Plan. En el Avance se propuso adecuar el dimensionamiento de la ciudad a la capacidad real de actuación del sector inmobiliario, cifrada en la construcción de 2.300 viviendas anuales en Córdoba capital.

En el transcurso de la información Pública no se han manifestado por parte del sector inmobiliario una demostración de mayores capacidades. La distancia entre el análisis teórico del Plan a este respecto y las expectativas de los promotores no es considerable; si lo es, sin embargo la que existe desde el Plan vigente de la generalizada reclamación de derechos adquiridos por parte de los propietarios de planes parciales aprobados pero no ejecutados, cuyo elevado número hipotecaban seriamente el territorio objeto del Plan y su margen de maniobra.

El análisis realizado demuestra la relación directa existente entre modelo territorial y clasificación de suelo. La sobreclasificación de suelo hipotecaría grandemente la capacidad del Plan para la consecución de los objetivos propuestos. Pertenece a la esencia de este Plan, y constituye una de sus diferencias de fondo con el Plan anterior y los objetivos que pretendían, el control equilibrado de la clasificación de suelo.

El estudio demográfico realizado en la fase de la información del Plan proyecta el crecimiento en diversos escenarios que arrojan unos valores extremos para la

población total al final del segundo cuatrienio de 349.000 y 375.000 habitantes en números redondos.

No se trata tanto de "prever" el aporte de población que traerán los años venideros como de adoptar una aptitud frente a las tensiones de crecimiento del suelo urbano que operan con independencia no sólo de la demanda, sino también de las necesidades reales de la población y a instancias de las estrategias de apropiación de rentas de urbanización.

Con independencia de unas previsiones demográficas que han de aceptarse sólo con carácter orientativo, la estructura actual de la ocupación del espacio urbano cordobés brinda grandes posibilidades de adoptar unas políticas restrictivas respecto a la incorporación de nuevo suelo con cierta independencia del crecimiento poblacional real, en tanto el Plan puede y debe contar con el eventual exceso "imprevisto" para sus políticas de recuperación y rehabilitación del Centro Histórico.

En cualquier caso, una política restrictiva en cuanto a la incorporación de nuevo suelo no equivale a imprevisión alguna. Por el contrario, no todo crecimiento es deseable y debe tenderse a rechazar todo incremento demográfico que no lleve aparejado un aumento real de la oferta de empleo en el núcleo urbano. La resistencia que una buena gestión de la política de suelo puede oponer a implantaciones marginales, –colonizadoras de suelo exterior y revalorizadoras de bolsas intermedias expectantes– es un factor positivo para la transformación del modelo económico regional y del correspondiente modelo territorial, que ha de contribuir a disminuir los movimientos inmigratorios estimulados por falsas expectativas y cuyo efecto más inmediato es la reproducción de las causas estructurales del desempleo, de la marginalidad y de la dependencia económica.

Las nuevas decisiones adoptadas por el Pleno respecto a las parcelaciones ilegales y a El Patriarca implican –pese a la implícita intención de continuar aplicando tales criterios– el tipo concentrado de asentamiento que inicialmente se aprobó. Así, si en aquél entonces se procedió a distinguir entre derechos realmente consolidados y nuevas expectativas –respectando aquéllos y no necesariamente éstas salvo las circunstancias– acordes con aquéllos criterios– en la presente propuesta, la obligada consideración de actuaciones y compromisos anteriores o de la imputación de responsabilidad a la Administración en la no ejecución de la obra urbanizadora, por parte de algunas alegaciones, respecto de suelos antes desclasificados, han dado lugar a tan exagerada dimensión de lo excepcional respecto del principio general que su reflejo no puede dejar de hacerse presente en la ordenación general que expresa en su diseño y estructura tanto las políticas originarias como las hipotecas y condicionamientos que, como herencia del modelo anterior, no ha sido posible soslayar.

Incluso así, el modelo propuesto implica la extinción de parte de las expectativas hasta ahora generadas por el Plan que se revisa, y la remisión de todos los derechos de los propietarios a las regulaciones del nuevo Plan. Debe advertirse, con la rotundidad que ello merece, que no serán en ningún caso derechos consolidados lo que se extinguen por vía del nuevo Plan, sino expectativas en base a un modelo de ciudad y

por imperativo legal y voluntad colectiva. No puede por ello hablarse en justicia de eventuales indemnizaciones en derechos adquiridos, ni de la extinción de aquéllas que comporta la responsabilidad patrimonial de la Administración, que en todo caso habría de ser demostrada en casos concretos y excepcionales, ni puede reclamarse la vigencia para tales situaciones del Art. 87.2 de la Ley del Suelo, que "sólo podrá ser aplicado cuando ya se esté aplicando en todo lo demás la nueva Ley", es decir, bajo el régimen que se establezca con la aprobación definitiva del nuevo Plan (vid. Tomás Ramón Fernández, en "Temas urbanos nº4", edición del Ayuntamiento de Madrid).

Con arreglo a todo ello y en los dos cuatrienios el Plan califica suelo para:

11.912 viviendas del Sector privado en Unidades de Actuación.

9.845 en el núcleo principal

762 en las pedanías

1.305 en las parcelaciones clasificadas como suelo urbano

1.800 viviendas en Unidades de actuación del Polígono Guadalquivir.

1.892 viviendas (realojamiento) en Moreras y Palmeras.

3.200 viviendas en el Centro Histórico.

12.835 viviendas en el Suelo Urbanizable Programado.

11.443 en el núcleo principal

1.392 en las parcelaciones clasificadas como Suelo Urbanizable Programado.

31.639 TOTAL

Este total se reduce a 28.942 si se desglosan aparte las 2.697 viviendas correspondientes a las parcelaciones, tal y como consideran los servicios técnicos municipales que debe de hacerse a efectos de dimensionamiento del programa de vivienda en relación con la capacidad del sector de la construcción.

Estas cantidades suponen 3.955 viv./año que se convierten en 3.625 viv./año si se exceptúan, según criterio anteriormente expuesto las correspondientes a parcelaciones.

Las 29.000 viviendas (1ª residencia) previstas en los dos cuatrienios supondrían, para una composición familiar de 3'5, un incremento de población de 101.500 habitantes.

En cualquier caso, para evitar disfunciones, se hace preciso un riguroso control de la programación del suelo residencial, favoreciendo, con la agilización de las inversiones públicas previstas y el apoyo insitucional, la puesta en funcionamiento de los suelos con más capacidad para soportar el crecimiento y que, por llevar aparejados el mayor número de sistemas Generales, permiten desencadenar la gestión global del Plan, y hacerlo, por consiguiente posible.

El número total de planes parciales es de 14, siendo la superficie residencial de 539'6 Has. y la superficie industrial de 30'3, lo que hace un total de 569'9 Has. de Suelo urbanizable Programado (descontando los Sistemas Generales).

El aprovechamiento medio es, para cada cuatrienio, el siguiente:

Primer cuatrienio: 0'056263

Segundo cuatrienio: 0'057238

En los cuadros siguientes se expresa la mecánica de cálculo utilizada siguiendo las instrucciones del Acuerdo de Pleno de Julio de 1.985.

PRIMER CUATRIENIO

A A AM AM SUPERF.

SECTOR	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	M2 TECHO	CH.	SECTOR	SUP.	SECTOR	SUP.	X AM SUP	EXCESOS
P-1	367.445	0.81	297.630,45	0.095	28.274,89		0.076695		20.673,55	7.601,34
MA-2	109.079		81.809	0.08875	7.260,57		0.066562		6.137,11	1.123,46
RENFE	487.350	0.66	321.651	0.1	32.175,10		0.066		27.419,77	4.745,33
I-2	136.363	0.70	95.451	0.08	7.636,08		0.056		7.672,19	-36,11
I-3	167.675	0.70	117.372	0.08	9.389,76		0.056		9.433,89	-44,13
N.C. ALCOLEA	1.014.052	0.056263	57.053,60	1	57.053,60	242.997,13	0.056263	0.056263		
TORREBLANCA	382.000	0.057263	21.492,46	1	21.492,46		0.056263			
LACOLINA	387.000	0.056263	21.773,78	1	21.773,28		0.056263			
DN. MANUELA	350.000	0.056263	19.692,05	1	19.692,05		0.056263			
L. DE ARJONA	680.000	0.056263	38.258,84	1	38.258,84		0.056263			
SG-SS-1	93.347									-5.251,98
SG-P-2	12.000									-675,15
SG-MA-3	20.640									-1.161,26
SG-PAT	88.000									-4.951,14
SG-RENFE	24.000									-1.350,31
	4.318.951									
									Equilibrio +	13.470,13
									-	13.470,08

SEGUNDO CUATRIENIO

SECTOR	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	M2 TECHO	Ch.	A			AM			EXCESOS
					SECTOR	SUP.	SECTOR	SUP.	SECTOR	SUP.	
F-1	161.760	0'75	121.320	0'08875	10.767		0'0665		9.259	+ 1.508	
MA-3	291.329	0'75	218.497	0'09	19.664		0'0675		16.675	+ 2.989	
MA-1	431.435	0'875	377.505	0'0975	36.807		0'0853		24.694	+ 12.113	
NORTE Y PER- SEVERANCIA	729.800	0'057238	41.772	1	41.772	109.010	0'05723	0'057238	41.772	-----	
SG MA-4	18.000								1.030	- 1.030	
SG MA-1	82.299								4.710	- 4.710	
SG E-1	60.640								3.471	- 3.471	
SG F-1	40.874								2.339	- 2.339	
SG F-2	10.535								603	- 603	
SG F-4	77.834								4.455	- 4.455	
	1.904.506										
									Equilibrio +	16.610	
									-	16.608	

Los sistemas de coeficientes de homogeneización utilizados son los que figuran en los siguientes cuadros:

COEFICIENTES

A-Situación respecto a la ciudad.

B-Situación respecto a Sistemas Generales.

C-Densidad.

D-Uso.

1 ^{er} Cuatrienio	A	B	C	D	Ch
Sectores					
P-1	0'1	0'09	0'09	0'1	0'095
MA-2	0'085	0'08	0'09	0'1	0'08875
RENFE	0'1	0'1	0'1	0'1	0'1
ENCINARES ALCOLEA	1	1	1	1	1
TORREBLANCA	1	1	1	1	1
LA COLINA	1	1	1	1	1
DOÑA MANUELA	1	1	1	1	1
I-2	0'085	0'085	0'085	0'065	0'8
I-3	0'085	0'085	0'085	0'065	0'08
LLANOS DE ARJONA	1	1	1	1	1

COEFICIENTES

2° Cuatrienio	A	B	C	D	Ch
Sectores					
F-1	0'08	0'08	0'095	0'1	0'08875
MA-1	0'11	0'095	0'085	0'1	0'0975
MA-3	0'08	0'095	0'085	0'1	0'09
NORTE Y PERSERV.	1	1	1	1	1

Se han considerado, siguiendo las instrucciones de los servicios técnicos municipales, y en cumplimiento del Acuerdo de Pleno de 4 de Julio de 1.985, los siguientes factores determinantes de los coeficientes:

A.- Situación respecto de la ciudad, que hace referencia a la posición del sector en relación con la centralidad urbana como fuente de formación de renta del suelo.

B.- Situación respecto a sistemas generales que hace referencia a la accesibilidad del sector o de determinados grandes equipamientos desde ese sector como factor de formación de rentas.

C.- Densidad que hace referencia a la formación de rentas del suelo como consecuencia de la intensidad del uso residencial a través del mecanismo de repercusión en la formación del precio de las viviendas.

D.- Uso, que hace referencia a la inducción de rentas diferenciales en relación con el distinto significado económico del mecanismo anterior para usos distintos del residencial y su incompatibilidad.

Los valores adoptados para los coeficientes son, para el primer cuatrienio, los indicados por los servicios técnicos municipales, que no obstante han sido contrastados con los precios actuales del suelo en las diversas zonas del territorio verificando la validez de su proporcionalidad.

El mismo criterio se ha seguido en la adopción de los valores de los coeficientes utilizados para el segundo cuatrienio, que aún no habiendo sido directamente asignados por los servicios técnicos municipales, sí lo han sido indirectamente en tanto venían dados todos los parámetros decisivos (superficies, edificabilidades y sistemas).



3.- VALORACION DE LAS ACTUACIONES Y PROGRAMAS POR AREAS Y CUATRIENIOS



ACTUACIONES PREVISTAS EN EL CASCO HISTORICO.



INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. Miles pesetas. (Véase Plano C-1)

Area: CASCO HISTORICO Suelo: URBANO Concepto: ACTUACIONES AISLADAS.

SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	CONCEPTO	SUELO (m ²)	COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION		
				SUELO Y EDIFICIOS	CONSTRUCCION O REHABILITACION	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)			
										1ª	2ª	NP
Exp.	A.A-1	Recuperación Espacio Público y Construcción viviendas en P.Rincón	347	2.500	9.000	11.500				X		
Exp.	A.A-2	Equipamiento Administrativo y Saneamiento en O. Pérez Muñoz	2.120	20.000	50.000	35.000	35.000				X	
Exp.	A.A-3	Equipamiento Sanitario en Carbo-nell y Morand.	1.620	20.000	35.000	20.000	35.000			X		
Exp.	A.A-4	Aparcamiento en Duque de Hor-nachuelos.	625	10.000	62.500	10.000		62.5000			X	
Exp. y Munic.	A.A-5	Espacio Libre y Ampliación de Ayuntamiento	1.830	4.500	1.500	6.000				X		
Exp.	A.A-6	Espacio libre y Equipamiento Social en calle San Fernando	340	1.700	2.300	4.000				X		
Exp.	A.A-7	Equipamiento Comercial en Plaza S. Agustín.	683	5.000	15.000	20.000					X	
Exp.	A.A-8	Espacio Libre y Equipamiento Cultural en Obispo Fitero	510	2.500	11.500	8.250	5.750			X		
Exp.	A.A-9	Equipamiento Social en Calle Blanco Belmonte	1.694	30.000	30.000	30.000	30.000				X	
Exp.	A.A-10	Equipamiento Comercial en Car-denal Gonzalez	320	4.000	6.500	10.500				X		
Exp.	A.A-11	Equipamiento Cultural y Aparca-miento en Maese Luis	770	4.000	30.000	4.000	12.000	18.000			X	
Exp.	A.A-12	Equipamiento Escolar en Ronda de Isasa	625	2.500	10.000	2.500	10.000			X		
Exp.	A.A-13	Aparcamiento en Plaza Ruiz de Alba	1.490	20.000	125.000	20.000		125.000			X	
Exp.	A.A-14	Equipamiento Sociocultural y Areas libres en M. gonzález Francés	1.860	25.000	40.000	25.000	40.000			X		

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase Plano C-1) Miles pesetas.

Area: CASCO HISTORICO Suelo: URBANO

Concepto: ACTUACIONES AISLADAS.

SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	CONCEPTO	SUELO (m ²)	COSTOS		DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION		
				SUELO Y EDIFICIOS	CONSTRUCCION O REHABILITACION	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PUBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuarterios)		
									1a	2a	NP
Exp.	A.A-15	Aparcamiento en Ronda Isasa	1.940	15.000	145.000	15.000		145.000	X		
Exp.	A.A-16	Equipamiento Cultural en Caballerizas Reales	574	6.000	28.000	20.000	14.000			X	
Exp.	A.A-17	Espacio Público y Guardería en Martín de Roa.	1.511	12.000	18.000	30.000				X	
Exp.	A.A-18	Equipamiento Comercial y Social en Calle Zarco	2.300	14.000	30.000	44.000					X
Exp.	A.A-19	Escolar en Santa Marina	550		20.000		20.000		X		
Exp.	A.A-20	Residencia Ancianos en Moriscos	575	2.200	25.000	15.200	12.000		X		
Exp.	A.A-21	Guardería en Muro de la Misericordia	550	2.200	25.000	27.200				X	
Exp.	A.A-22	Aparcamiento en Doctor Fleming	1.578	14.000	35.000	14.000		35.000		X	
Exp.	A.A-23	Escolar y Equipamiento Social en Juan Rufo	3.325	35.000	45.000	35.000	45.000			X	
Exp.	A.A-24	Equipamiento Escolar en Costanillas	3.100	24.000	45.000	24.000	45.000			X	
Exp.	A.A-25	Aparcamiento en María Auxilladora	2.420	19.000	90.000	19.000		90.000		X	
Exp.	A.A-26	Residencia de ancianos en Doctor Fleming	680	25.000	28.000	25.000	28.000			X	
Exp.	A.A-27	Equipamiento Asistencial en C/ Cristo	1.297	6.000	40.000	20.000	26.000			X	
Exp.	A.A-28	Equipamiento social y residencia en C/ Escañuela	1.490	15.000	50.000	35.000	30.000			X	

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase Plano C-1) Miles pesetas.

Area: CASCO HISTORICO Suelo: URBANO

Concepto: ACTUACIONES AISLADAS.

SISTEMA OBTENCION SUELO	ACTUACIONES				COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION		
	NUMERO REFEREN. PLANOS	CONCEPTO	SUELO (m ²)	SUELO Y EDIFICIOS	CONSTRUCCION O REHABILITACION	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)				
									1ª	2ª	NP		
Exp.	A.A-29	Hotel Municipal en Paseo de la Ribera	2.820	15.000	225.000	240.000					X		
Exp.	A.A-30	Aparcamiento en Calle Abejar	2.810	13.000	86.000	13.000		86.000			X		
Exp.	A.A-31	Equipamiento Asistencial en Duque de la Victoria	1.180	8.000	30.000	18.000	20.000				X		
Exp.	A.A-32	Escolar y Verde en Agustín Moreno	4.050	50.000	30.000	50.000	30.000				X		
Exp.	A.A-33	Guardería en Almanzor-Fdez Ruano	1.280	13.000	15.000	28.000						X	
Exp.	A.A-34	Ampliación Preescolar en San Basilio	270	2.000	7.000	2.000	7.000				X		
Exp.	A.A-35	Equipamiento Social	1.566	14.000	30.000	29.000	15.000					X	
Exp.	A.A-36	Apertura de Viario	144	700	720	1.420					X		

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. Miles pesetas. (Véase Plano C-1)

Area: CASCO HISTORICO

Suelo: URBANO

Concepto: ACTUACIONES AISLADAS.

SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	CONCEPTO	SUELO (m ²)	COSTOS		DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION		
				SUELO Y EDIFICIOS	CONSTRUCCION O REHABILITACION	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PUBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)		
									1a	2a	NP
Cesión	U.A.-1 U.A.-2	Edificios: Protegidos y Renovación (S.Fr.) Espacio Público en S. Fernando	375	SEGUN PLAN ESPECIAL	300			300	X		
Cesión	U.A.-3	Equipamiento Comercial y Jardín y Espacio Público en C. Peto Mato	210 900		10.000 5.000	10.000		5.000	X		
	U.A.-4	Rehabilitación Plaza La Corredera		900.000		250.000	250.000	400.000	X		
Exp.	U.A.-5	Rehabilitación y Equipamiento Social y en Manzana de S. Pabio		250.000		100.000	150.000		X		
	U.A.-6	Aperturas y Equipamientos Escolares social y Comercial en Plaza Magdalena		75.000		25.000	35.000	150.000		X	
Cesión. Exp.	U.A.-7	Equipamientos entre C/ Frías y Rave		150.000		70.000	80.000			X	
Cesión	U.A.-8	Apertura Vario en Costanillas	60					300.000		X	
"	U.A.-9	Apertura Vario en Alvar Rodriguez	140					700		X	
"	U.A.-10 U.A.-10 bis	Area Libre C. P. Muñoz Apertu4ra de Vario						10.000 6.000	X X		
Cesión. Exp.	U.A.-11	Apertura Vario en Juan Tocino	364	3.000	2.000	3.000	2.000			X	
	U.A.-12 P.E.-1	Mejora Espacio Urbano y Rehabilitación P. Especial en Lineros		15.000		Vario (28) 15.000	8.000	8.000	X		X
	P.E.-2	P. Especial en Agustín Moreno		30.000		30.000			X		
Municipal	P.M.-1	Proyecto Municipal de Equipamiento y Espacio Público Junto Puerta Puente	1.025		15.000	15.000			X		
	P.E.-3 P.E.R.	P.E. Ronda de los Martires P.E. Rehabilitación Ribera				25.000 50.000	150.000		X		X

ACTUACIONES PREVISTAS EN LA ZONA DE LEVANTE



INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: LEVANTE Suelo: URBANO Concepto: EQUIPAMIENTOS

SISTEMA OBTENCION SUELO	ACTUACIONES				COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION		
	NUMERO REFEREN. PLANOS	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC. ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)				
									1a	2a	NP		
CESION	U.A.LE-1	ESCOLAR	3.000		30.000		30.000				X		
CESION	U.A.LE-2	VERDE	5.975	5.975				5.975			X		
CESION		ESCOLAR	4.900		35.000		35.000			X			
CESION	U.A.LE-5	ESCOLAR	14.380		100.000		100.000			X			
CESION		VERDE	3.422	3.422				3.422		X			
CESION	U.A.LE-6	VERDE	1.500	1.500				1.500		X			
CESION		ESCOLAR	6.200		45.000		45.000			X			
CESION	U.A.LE-7	VERDE	3.040	3.040				3.040			X		
CESION		ESCOLAR	920		10.000		10.000				X		
CESION	U.A.LE-8	VERDE	2.000	2.000				2.000		X			
CESION													
CESION	U.A.LE-10	VERDE	1.340	2.500				2.500		X			
CESION													
CESION	U.A.LE-11	VERDE	3.560	3.560				3.560			X		
CESION		ESCOLAR	5.360		35.000		35.000				X		

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: LEVANTE

Suelo: URBANO

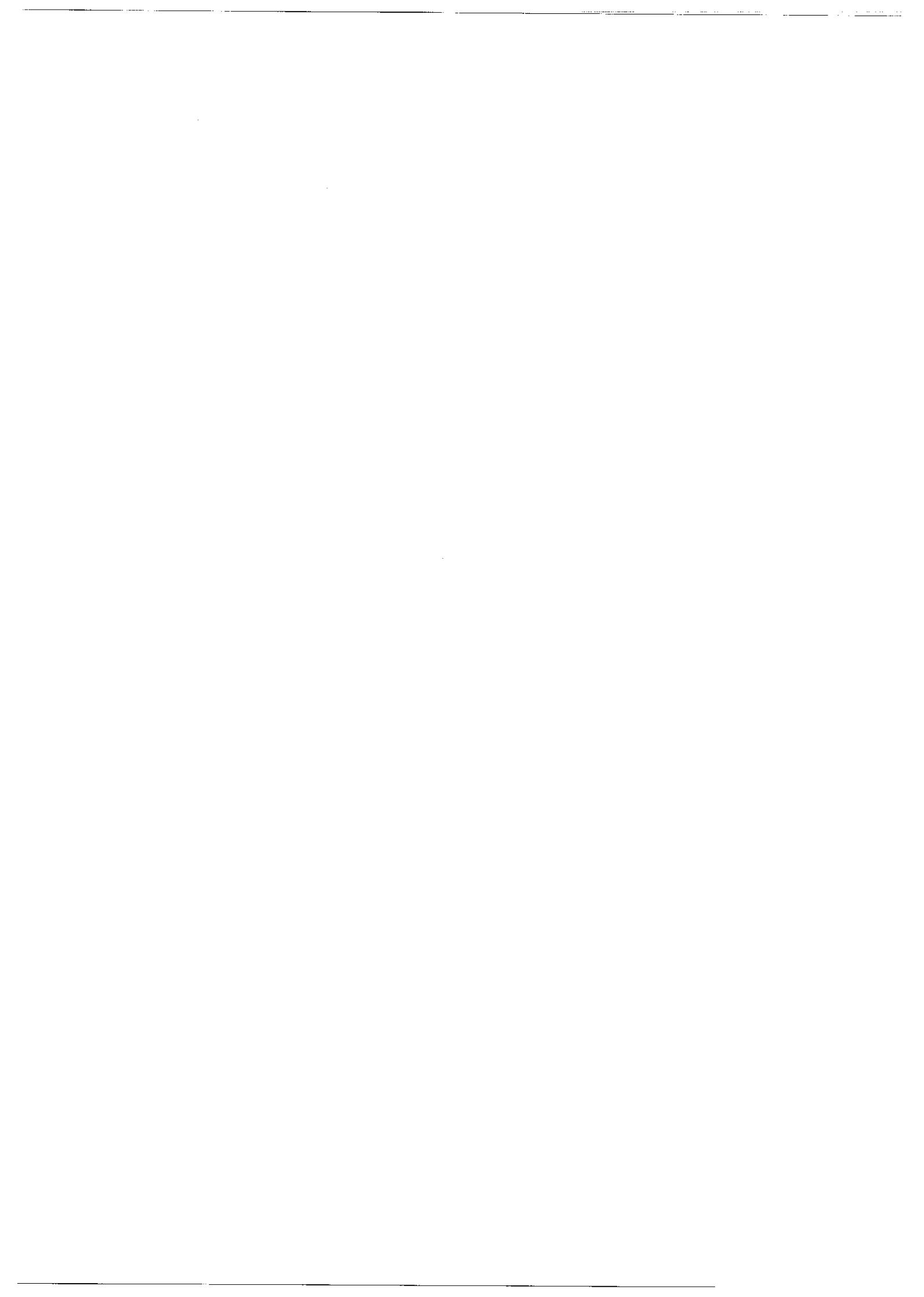
Concepto: URBANIZACION

SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	ACTUACIONES	COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION			
			COSTO SUELO	COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PUBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrenios)			
									1a	2a	Np	
CESION	U.A.LE-1	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	1.720		8.600			8.600		X		
CESION	U.A.LE-2	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	10.140		50.700			50.700			X	
CESION	U.A.LE-4	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	9.890		49.450			49.450			X	
CESION	U.A.LE-5	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	8.116		40.580			40.580	X			
CESION	U.A.LE-6	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	9.102		45.510			45.510	X			
CESION	U.A.LE-7	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	5.573		27.865			27.865			X	
CESION	U.A.LE-3	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD							X			
CESION	U.A.LE-11	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	11.200		56.000			56.000	X			
CESION	U.A.LE-12	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	550		2.750			2.750	X			
CESION	U.A.LE-14	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	2.400		12.000			12.000	X			

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: LEVANTE Suelo: URBANO Concepto: ACTUACIONES AISLADAS

SISTEMA OBTENCION SUELO	ACTUACIONES					COSTOS				DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION			
	NUMERO REFEREN. PLANOS	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)						
										1a	2a	NP				
EXP.	A.A.LE-1	VIARIO	Edificio	8.000	Actuaciones en Vialto (2)		8.000			X						
EXP.	A.A.LE-2	VERDE	13.280	113.544	13.280		126.824							X		
MUNICIPAL	A.A.LE-3	SOCIAL	2.880			43.200	30.240	12.960						X		
CESION	A.A.LE-4	ESCOLAR	14.000		Actuaciones Vialto (2B)	30.000		30.000						X		
EXP.		DEPORTIVO	10.000	59.800	Actuaciones Vialto (2B)	20.000	79.800								X	
EXP.	A.A.LE-5	VIARIO	2.600	26.000	13.000		39.000								X	
EXP.	A.A.LE-6	SOCIAL	3.000	30.000		45.000	61.500	13.500							X	
EXP.	A.A.LE-19	SOCIAL	1.550	15.500		23.250	27.125	11.625						X		



ACTUACIONES PREVISTAS EN LA ZONA DE FUENSANTA



INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: FUENSANTA

Suelo: URBANO

Concepto: URBANIZACION

SISTEMA OBTENCION SUELO	ACTUACIONES						COSTOS				DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION		
	NUMERO REFEREN. PLANOS	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC. ACONDICIONAM.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)						
										1a	2a	NP				
CESION	U.A. F-1	VERDE	5.000		5.000				5.000					X		
CESION	U.A. F-2	VERDE ESCOLAR	1.700 4.000		1.700	35.000		35.000	1.700					X		
CESION	U.A. F-3	VERDE	2.600		2.600				2.600						X	
CESION	U.A. F-4	ESCOLAR	4.550			40.000		40.000						X		
CESION		VERDE	10.000		10.000				10.000					X		
CESION	U.A. F(I)	VERDE	13.000		13.000				13.000					X		

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: FUENSANTA

Suelo: URBANO

Concepto: URBANIZACION

SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	ACTUACIONES	COSTO SUELO	COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION					
				COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)						
									1a	2a	NP				
CESION	U.A.F-1	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	1.000		5.000			5.000		X					
CESION	U.A.F-3	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	3.500		17.500			17.500			X				
CESION	U.A.F-4	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	2.990		14.950			14.950	X						
CESION	Industrial	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	3.400		13.600			13.600	X						
CESION	U.A.F-5	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	1.500		7.500			7.500	X						

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: FUENSANTA Suelo: URBANO Concepto: ACTUACIONES AISLADAS

ACTUACIONES				COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION		
SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC. ACONDICIONAM.	COSTO INSTALACIONES	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)		
										1ª	2ª	NP
CESION	A.A.F-1	SOCIAL	1.140			17.100	8.550	8.550		X		
CESION	A.A.F-2	VERDE	3.640		3.640		3.640			X		
CESION	A.A.F-3	VERDE	1.680		1.680		1.680				X	
CESION	A.A.F-4	VERDE	4.930		4.930		4.930			X		
CESION		SOCIAL	1.750			26.250	13.125	13.125		X		
CESION	A.A.F-5	COMERCIAL	1.200		1.200				1.200		X	
CESION		DEPORTIVO	2.200			8.000	8.000				X	
CESION		SOCIAL	3.000			45.000	22.500	22.500			X	
CESION	A.A.F-6	SOCIAL	2.328			8.550	4.000	4.550		X		
CESION	A.A.F-7	VERDE	6.600		6.600		6.600			X		
CESION	A.A.F-8	VERDE	10.200		10.200		10.200				X	
CESION												
CESION	A.A.F-9	VERDE	1.200		1.200		1.200			X		
CESION	A.A.F-10	COMERCIAL	960			14.400			14.400			X



ACTUACIONES PRECISTAS EN LA ZONA DE SECTOR SUR



INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: SECTOR SUR **Suelo:** URBANO

Concepto: EQUIPAMIENTOS

SISTEMA OBTENCION SUELO		ACTUACIONES				COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION		
		NUMERO REFEREN. PLANOS	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PUBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)			
											1a	2a	NP	
CESION	U.A SS-1	VERDE	2.650		2.650					2.650		X		
CESION	U.A. SS-2 SS-3	VERDE	5.275		5.275					5.275	X			
CESION		ESCOLAR	3.984			30.000			30.000		X			
	P.E. SS-1	VERDE	2.500		2.500					2.500	X			
		ESCOLAR	2.208			15.000			15.000		X			
CESION	P.E. SS-3	VERDE	6.545		6.545					6.545		X		
CESION		ESCOLAR	5.400			35.000			35.000			X		
CESION	U.A SS-4	VERDE	2.035		2.035					2.035	X			
CESION		ESCOLAR	4.050			30.000			30.000		X			
PUBLICO	U.A. SS-5	SANITARIO	1.700			25.500			25.500		X	X		
PUBLICO		SOCIAL	6.000			80.000			80.000		X	X		
PUBLICO		VERDE	35.400		35.400				35.400		X	X		
PUBLICO		DEPORTIVO	33.930			100.000			100.000		X	X		
PUBLICO		ESCOLAR	60.000			400.000			130.000		X	X		

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: SECTOR SUR Suelo: URBANO

Concepto: URBANIZACIÓN

SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	CONCEPTO	SUELO (m ²)	COSTOS		DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION									
				SUELO.	CONSTRUCCION	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PUBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)									
									1a	2a	NP							
CESION	U.A. SS-1	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	2.450		12.250			12.250										
CESION	U.A. SS-5	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	25.700		150.000		150.000				X	X						
CESION	U.A. SS-4	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	13.300		66.500			66.500			X							
CESION	P.E. SS-3	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	53.935		269.675			269.675					X					
	P.E. SS-1	URBANIZACIÓN Y REABILITAC.			35.000	20.000	15.000				X							
CESION	U.A. SS-6	URBANIZACIÓN Y REABILITAC.	2.044 4.400 (p)		23.420			23.420			X							
CESION	U.A. SS-2 SS-3	URBANIZACIÓN Y REABILITAC.	10.000		50.000			50.000			X							

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: PONIENTE

Suelo: URBANO

Concepto: EQUIPAMIENTOS

ACTUACIONES				COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION				PROGRAMACION			
SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PUBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrenios)				
										1a	2a	NP		
CESION	U.A. P-2	ESCOLAR	4.000			30.000		30.000						
CESION	U.A. P-3	VERDE	17.660		17.660			17.660			X			
CESION	U.A. P-4	ESCOLAR	8.000			70.000		70.000			X			
CESION	U.A. P-4 a.	VERDE	10.000		10.000				10.000			X		
EXP.	P.E. P-1	SOCIAL	819 (SOLARES) 10 VIV.	12.000		20.000	52.000	10.000			X	X		
CESION	U.A. P-6	ESCOLAR	8.640			35.000		35.000			X			
		VERDE	14.276		14.276				14.276		X			
CESION	U.A. P-7	ESCOLAR	3.700			30.000		30.000				X		
		VERDE	7.500		7.500				7.500			X		

ACTUACIONES PREVISTAS EN LA ZONA DE PONIENTE



INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: PONIENTE **Suelo:** URBANO **Concepto:** EQUIPAMIENTOS

ACTUACIONES				COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION		
SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)		
										1a	2a	NP
CESION	U.A. P-2	ESCOLAR	4.000			30.000		30.000			X	
CESION	U.A. P-3	VERDE	17.660		17.660			17.600		X		
CESION	U.A. P-4	ESCOLAR	8.000			70.000		70.000		X		
CESION	U.A. P-4 b.	VERDE	10.000		10.000				10.000		X	
EXP.	P.E. P-1	SOCIAL	819 (SOLARES) 10 VIV.	12.000 30.000		20.000	52.000	10.000		X	X	
CESION	U.A. P-6	ESCOLAR	8.640			35.000		35.000		X		
		VERDE	14.276		14.276				14.276	X		
CESION	U.A. P-7	ESCOLAR	3.700			30.00		30.000			X	
		VERDE	7.500		7.500				7.500		X	

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: PONIENTE

Suelo: URBANO

Concepto: URBANIZACIÓN

SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	CONCEPTO	SUELO (m ²)	COSTOS		DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION			
				SUELO	CONSTRUCCION	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrenios)			
									1a	2a	NP	
CESION	U.A. P-2	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	5.773		28.865			28.865		X		
CESION	U.A. P-3	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	1.100		5.500	Actuaciones en viario (28)	5.500		X			
CESION	U.A. P-4	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	1.000 1.250 (p)		8.750			8.750	X			
CESION	U.A. P-4 B.	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	4.425		22.125			22.125		X		
CESION	U.A. P-5	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	6.384		31.920			31.920			X	
CESION	U.A. P-6	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD				Actuaciones en viario (28)			X			
CESION	U.A. P-7	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	5.500		27.500			27.500			X	



ACTUACIONES PREVISTAS EN LA ZONA DE ELECTROMECHANICA





ACTUACIONES PREVISTAS EN LA ZONA DE MARGARITAS



INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: MARGARITAS Suelo: URBANO

Concepto: EQUIPAMIENTOS Y ACTUACIONES AISLADAS

SISTEMA OBTENCION SUELO		ACTUACIONES				COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION		
		NUMERO REFEREN. PLANOS	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrillos)			
											1ª	2ª	NP	
CESION	U.A. MA-3	VERDE	4.800		4.800					4.800			X	
CESION		ESCOLAR	5.000			35.000			35.000				X	
CESION	U.A. MA-4	VERDE	13.000		13.000					13.000			X	
CESION		ESCOLAR	7.500			80.000			80.000				X	
CESION	U.A. MA-6	VERDE	800		800					800			X	
EXP.	A.A. MA-1	SOCIAL	1.000		5.000	19.000				24.000				X
EXP.	A.A. MA-2	VIARIO	4.800		43.200	24.000				67.200				X

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: MARGARITAS

Suelo: URBANO

Concepto: URBANIZACION

SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	ACTUACIONES	COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION		PROGRAMACION			
			COSTO SUELO	COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	1a	2a	NP
CESION	U.A.MA-1	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	13.420		67.100			67.100	X		
CESION	U.A.MA-2	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	2.880		14.400			14.400		X	
CESION	U.A.MA-3	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	7.406		37.000			37.030		X	
CESION	U.A.MA-4	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	10.000		50.000			50.000		X	
CESION	U.A.MA-5	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	965		4.825			4.825		X	
CESION	U.A.MA-6	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	4.476		22.380			22.380	X		
CESION	U.A.MA-7	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	1.364		6.820			6.820		X	

ACTUACIONES PREVISTAS EN LA ZONA DE EL BRILLANTE



INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: BRILLANTE

Suelo: URBANO

Concepto: EQUIPAMIENTOS

SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	COSTO SUELO	COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION		
					COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PUBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuaternios)			
										1a	2a	NP	
CESION	U.A. B-1	ESCOLAR	6.000			50.000					X		
CESION		VERDE	1.500	1.500						1.500	X		
CESION	U.A. B-5	VERDE	13.800	13.800						13.800	X		
CESION		ESCOLAR	5.180		35.000				35.000		X		
CESION	U.A. B-13	ESCOLAR	5.000		35.000				35.000			X	
CESION		VERDE	15.284								X		
	U.A. B-11	ESCOLAR	3.600			30.000			30.000			X	
CESION	U.A. B-15	VERDE (S. GENERAL)	228.000	100.000			100.000				X		X
CESION	U.A. B-17	VERDE	20.000	20.000						20.000		X	
CESION		ESCOLAR	5.000		35.000				35.000			X	
CESION	U.A. B-18	VERDE	21.600	13.000						13.000	X		
CESION		DEPORTIVO	18.500		30.000		20.000			10.000	X		
CESION		SOCIAL	10.400		50.000				20.000	30.000	X		
CESION	U.A. B-19 U.A. B-22	VERDE VERDE	1.200 1.200	840 840						840 840	X X		X X
CESION	P.E. B-1	VERDE ESCOLAR	9.000 5.400	6.300		35.000			35.000	6.300		X X	X X

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: BRILLANTE **Suelo:** URBANO

Concepto: URBANIZACION

ACTUACIONES		COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION			
SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC. ACONDICIONAM.	COSTO INSTALACIONES	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PUBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)		
									1a	2a	NP
CESION	U.A. B-1	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	14.100		70.500			70.500	X		
CESION	U.A. B-2	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	3.510		17.550			17.550	X		
CESION	U.A. B-3	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	960		4.800			4.800	X		
CESION	U.A. B-4	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	1.960		9.800			9.800	X		
CESION	U.A. B-5	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	22.600		113.000			113.000	X		
CESION	U.A. B-7	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	9.720		48.600			48.600		X	
CESION	U.A. B-8	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	2.520		12.600			12.600		X	
CESION	U.A. B-9	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	2.850		14.250			14.250		X	
CESION	U.A. B-10	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	2.750		13.750			13.750		X	
CESION	U.A. B-11	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	7.400		37.000			37.000		X	
CESION	U.A. B-12	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	2.500		12.500			12.500		X	
	U.A. B-14 U.A. B-15	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	11.460 6.360		55.800 31.800			55.800 31.800	X		
CESION	U.A. B-16	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	2.400		12.000			12.000	X	X	
	U.A. B-17	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	40.796		203.980			203.980		X	

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: BRILLANTE

Suelo: URBANO

Concepto: URBANIZACION

SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS		COSTO SUELO	COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION		
				COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrtenios)			
									1a	2a	NP	
CESION	U.A. B-18	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	9.352		46.760			46.760	X			
CESION	U.A. B-19	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	1.010		5.000			5.000		X		
CESION	U.A. B-20	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	10.500		52.500			52.500	X			
CESION	U.A. B-21	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD		SEGUN P.E.R.I.					X			
CESION	U.A. B-22	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD	1.500		7.500			7.500		X		
CESION	U.A. B-1	URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD		SEGUN P.E.R.I.						X		



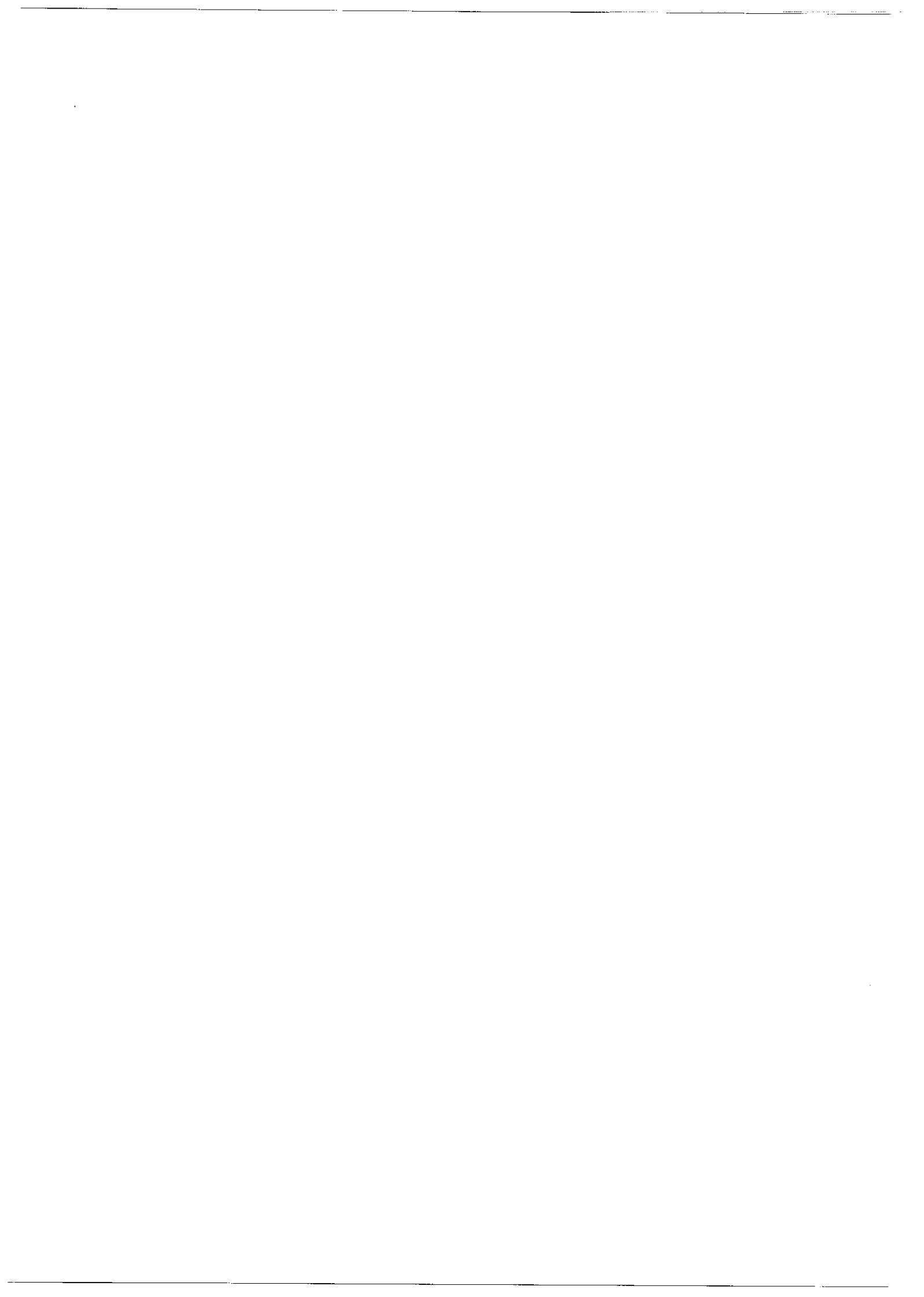
ACTUACIONES PREVISTAS EN LA ZONA DE SANTA ROSA





ACTUACIONES PREVISTAS EN LA ZONA DE SAN CAYETANO





ACTUACIONES PREVISTAS EN LA ZONA DE PEDANIAS



INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano D) Miles pesetas.

Area: PEDANIAS **Suelo:** URBANO **Concepto:** EQUIPAMIENTOS

SISTEMA OBTENCION SUELO		ACTUACIONES					COSTOS				DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION				
		NUMERO REFEREN. PLANOS	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC. ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)								
										1º	2º	NP						
CESION	U.A. HIGUERON-1	VERDE	11.800		11.800			11.800								X		
CESION		ESCOLAR	3.760		30.000		30.000										X	
CESION	U.A. EL ANGEL-1	ESCOLAR	4.000		30.000		30.000										X	
CESION	U.A. EL ANGEL-2	VERDE	10.800		10.800			10.800									X	
CESION	U.A. VILLARRUBIA-1	VERDE	4.016		4.016			4.016								X	X	
CESION		DEPORTIVO	5.184		18.000		18.000	10.000	8.000							X		
CESION		ESCOLAR	1.280		20.000		20.000	20.000									X	
CESION		SOCIAL	441		6.000		6.000	6.000								X		
CESION	U.A. VILLARRUBIA-2	VERDE	2.500		2.500			2.500					2.500				X	
CESION	U.A. VILLARRUBIA-3	ESCOLAR	6.500		40.000		40.000					40.000					X	
CESION	U.A. VILLARRUBIA-4	VERDE	720		720		720						720				X	

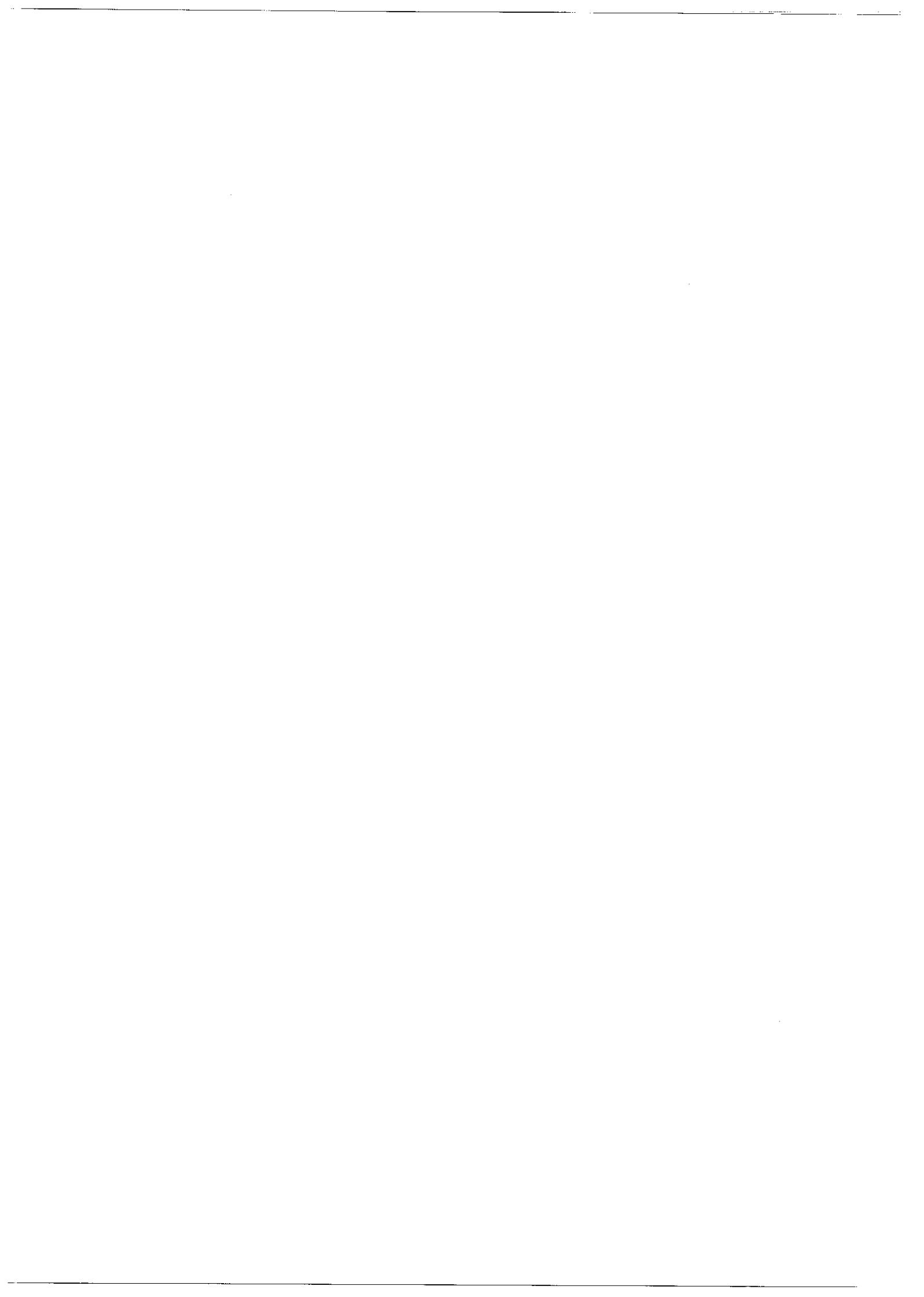
INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano D) Miles pesetas.

Area: PEDANIAS

Suelo: URBANO

Concepto: EQUIPAMIENTOS Y ACTUACIONES AISLADAS

ACTUACIONES				COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION		
SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PUBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrenios)		
										1o	2o	NP
CESION	U.A. ALCOLEA-1	VERDE	1.000		1.000				1.000	X		
CESION	U.A. TRASIERRA-2	VERDE	20.000		10.000				10.000	X		
CESION	U.A. CERRO MURIANO	VERDE	20.000		10.000				10.000	X		
CESION		ESCOLAR	10.000			75.000		75.000		X		
CESION	U.A. TRASIERRA-1	VERDE	200.000		20.000		20.000			X		
EXP.	A.A. VILLARRUBIA	ESCOLAR	5.000	1.000		35.000	10.000	35.000		X		



ACTUACIONES PREVISTAS EN PARCELACIONES



INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano D) Miles pesetas.

Area: PARCELACIONES **Suelo:** URBANO **Concepto:** EQUIPAMIENTOS Y URBANIZACION

SISTEMA OBTENCION SUELO		ACTUACIONES				COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION		PROGRAMACION		
		NUMERO REFEREN. PLANOS	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PUBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrimenios)		
											1º	2º	NP
CESION	HIGUERON BAJO	VERDE	10.000		10.000					10.000	X		
CESION		ESCOLAR	5.000			35.000			35.000		X		
CESION	P.E. SANTA CLARA	ESCOLAR	4.000			35.000			35.000		X		
CESION		VERDE	5.000		2.500					2.500	X		
CESION	P.E. CUEVAS DE ALTAZA	ESCOLAR	5.000			35.000			35.000		X		
		VERDE	10.000		5.000					5.000	X		
CESION	P.E. EL CRUCE	VERDE	10.000		5.000					5.000	X		
CESION	P.E. STO DOMINGO	VERDE	29.305		15.000					15.000	X		
	P.E. EL SOL	ESCOLAR	5.000			35.000			35.000		X		
CESION		VERDE	25.000		12.500					12.500	X		
CESION	P.E. VALENZONEJA	ESCOLAR	5.000			35.000			35.000		X		
CESION		VERDE	10.000		5.000					5.000	X		
CESION	P.E. LAS JARAS	Según Conven.			2.500					2.500	X		
	P. ESPECIAL REURBANIZ.				300.000			30.000		270.000	X	X	X



ACTUACIONES PREVISTAS EN VIARIO



INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano D) Miles pesetas.

Area: Suelo **Concepto:** VIARIO

ACTUACIONES		COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION			
SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	ACTUACIONES	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACIONES (Cuatrienios)		
									1º	2º	NP
	1	Ronda Levante desde Variante Sur hasta Carretera Badajoz	1.940		500.000		500.000			X	
	2	Carretera Badajoz desde Acceso Asland hasta R. Marrubial	1.120		180.000		180.000		X		
	4	Remodelación Ronda Marrubial	850		60.000	60.000				X	
	5	Penetración Estadio Variante Sur	650		125.000		125.000		X		
	6	Remodelación Avda. de Libia y Campo Madre de Dios	2.050		110.000	20.000	90.000		X		X
	7	Remodelación Paseo de la Ribera	1.000		100.000	20.000	80.000		X	X	
	8	Puente Unión Miraflores-Estadio	300		400.000	400.000				X	
	9	Pasarela Peatonal Miraflores-Estadio	230		90.000	90.000			X		
	10	Penetración Ctra. Granada y Remodelación P. Andalucía	1.350		350.000		350.000		X	X	
	11	Puente Polg. Guadalquivir y prolongac. por p. Cruz Conde	1.000		360.000	60.000	300.000		X		
	12	Ronda Oeste desde variante Sur y Glorieta Electromecanica	3.800		850.000		850.000				X
	13	Avenida de la Universidad	1.000		95.000	47.500		47.500			X
	14	Remodelación Ronda Oeste Interior	1.000		35.000	17.500		17.500			

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano D) Miles pesetas.

Area:

Suelo:

Concepto: VIARIO

SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	ACTUACIONES	COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION			
			COSTO SUELO	COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	1o	2o	NP	
	15	Remodelación penetración ctra Palma del Río	500		40.000		40.000			X	X	
	16	Remodelación Avda. Aeropuerto	1.100		180.000	36.000	144.000			X		
	17	Remodelación Avda Periodista Quesada Chacón	650		40.000	20.000	20.000					X
	18	Remodelación Camino Viejo Almodovar	650		25.000	12.500		12.500				X
	19	Prolongación Gran Vía Parque y Glorieta Ctra. Traserra	760		165.000	60.000	105.000			X		
	20	Remodelación Avda. Medina Azahara	800		20.000	20.000					X	
	21	Puente sobre Ferrocarril a la Altura del Silo	420		70.000	35.000	35.000			X		
	22	Remodelación Penetración Ctra. Traserra	650		120.000	30.000	90.000				X	
	23	Remodelación Paseo de la Victoria	600		25.000	25.000						X
	24	Viario sobre Ferrocarril Almorchón	900		100.000	60.000	40.000					X
	25	Ronda Norte	3.500		280.000	80.000	200.000					X
	26	Viario desde Carlos III hasta Quemadas	2.000		150.000	122.000	30.000					X
	27	Puente de Miraflores			220.000	220.000				X		
	28	Urbanización por Cooperación y Proyectos de Reurbanización			400.000	400.000				X	X	

ACTUACIONES PREVISTAS EN GRANDES INFRAESTRUCTURAS



INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano D) Miles pesetas.

Area: Suelo: **Concepto:** GRANDES INFRAESTRUCTURAS

ACTUACIONES		COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION			
SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS		COSTO SUELO	COSTO URBANIZC. ACONDICIONAM.	COSTO INSTALACIONES	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)		
									1º	2º	NP
	1	Colector Primario Poligono Santuario			37.500	18.750	18.750		X		
	2	Colectores Marginales y Emisarios Instal. Especiales, Bombos			1.100.000	550.000	550.000		X	X	
	3	Intercepción Cuencas Urbanas en F. C.			160.000	80.000	80.000		X	X	
	4	Infraestr. necesarias para Concentr. y tratamientos de vertidos Ind. P. Orient.			100.000	40.000	30.000	30.000		X	
	5	Estación de Tratamiento de Aguas Residuales			1.400.000	700.000	700.000		X	X	
	6	Depuradoras aguas residuales Barridas Periféricas			150.000	75.000	75.000				X
	7	Urbanización cauce arroyo cantarranas y colector M. Izquierda			150.000	60.000	45.000	45.000		X	
	8	Intervenciones de urbanización en Cauces de la Sierra			50.000	20.000	15.000	15.000		X	
	9	Regulación y Reurbanización del Guadalquivir y S. Generales Ribera			600.000		600.000			X	
	10	Nueva Estación Depuradora Alcolea			250.000	125.000	125.000				X
	11	Ampliación Depuradora de Villa Azul			240.000	120.000	120.000		X	X	
	12	Ampliación depósitos Regulación de la S. y Mejora de su red de Abastec. desd C			30.000	15.000		15.000		X	X
	13	RENFE			5.000.000		5.000.000		X	X	



ACTUACIONES PREVISTAS DE SISTEMAS GENERALES



INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: Suelo: URBANIZABLE PROGRAMADO Y URBANO **Concepto:** SISTEMAS GENERALES

ACTUACIONES		COSTOS				DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION			
SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC. ACONDICIONAM.	COSTO INSTALACIONES	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)		
										1º	2º	NP
CONVENIO	SG-1 (URBANO)	DEPORTIVO	10.680			106.800	21.360	85.440		X		
AM	SG E-1	VERDE	57.600		23.056		23.056				X	
AM		DEPORTIVO	3.400			13.500	13.500				X	
AM		SOCIAL	3.483			52.000	32.000	20.000			X	
AM	SG 55-1	VERDE	93.347			93.347	93.347			X		
AM	SG P-2	VIARIO	12.000		Actuacions Viario (16)							
AM	SG MA-3	VIARIO	20.640		Actuacions Viario (19)						X	
AM	SG Patricia	VERDE	88.000		10.000		10.000			X		
AM	SG Renfe	VIARIO SOCIAL	24.000			310.000		310.000		X		
AM	SG MA-1	VERDE	82.299		40.000		40.000				X	
AM	SG MA-4	VIARIO	18.000		160.000		50.000	110.000			X	
AM	SG F-1	VERDE	40.874		40.000		40.000				X	
AM	SG F-2	APARCAMIENT	10.535			26.300	26.300				X	
AM	SG F-4	SOCIAL	77.834			300.00		300.000			X	
EXP.	SG Viario Carlos III hasta Quemad	VIARIO	20.000		Actuacions Viario (26)							

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN.

Area: **Suelo: NO URBANIZABLE** Concepto: **SISTEMAS GENERALES**

SISTEMA OBTENCION SUELO	ACTUACIONES					COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION		
	NUMERO REFEREN. PLANOS	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)				
										1°	2°	NP		
EXP.	S.N.U. SG. LEVANTE	VERDE	255.740	13.000	50.000		63.000						X	
EXP.	S.N.U. SG. POMIENTE	SOCIAL	116.860	6.000			6.000						X	
EXP.	S.N.U. SG. MARGAR	VERDE	146.640	7.500	30.000		37.500						X	
EXP.	S.N.U. SG. S. SUR	VERDE	35.700	2.000	7.140		9.140						X	
EXP.	S.N.U. SG. PATRIAR	VERDE	346.600	17.000	40.000		57.000						X	
EXP.	S.N.U. SG. ALCOLEA	DEPORTIVO	27.730	1.400		50.000	31.400		20.000			X		
EXP.	S.N.U. SG. FUENS.-1	VERDE	47.041	MUNIC.	50.000		50.000					X		
EXP.	S.N.U. SG. FUENS.-2	VERDE	108.500	5.500	21.700		27.200						X	
	S.N.U. SG. BOTANIC	SOCIAL	8.000	2.000		50.000	52.000						X	
	S.N.U. SG. F. CIENC	A. LIBRES Y DEPORTIVO	17.550	SEGUN	PROYEC								X	
	S.N.U. J. BONANICO	APARCAMIENT	3.000	300	5.000		5.300				X			



ACTUACIONES PREVISTAS EN SUELO
URBANIZABLE PROGRAMADO



INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: **Suelo: URBANIZABLE PROGRAMADO** **Concepto: URBANIZACION**

ACTUACIONES		COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION			
SISTEMA OBTENCION SUELO	NUMERO REFEREN. PLANOS	URBANIZACION DEL SECTOR	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC. ACONDICIONAM.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PÚBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)		
									1º	2º	NP
	SUP P-1	URBANIZACION DEL SECTOR	394.905		710.000			710.000	X		
	SUP MA-2	URBANIZACION DEL SECTOR	202.207		365.000			365.000	X		
	SUP RENFE	URBANIZACION DEL SECTOR	494.150		1.200.000	540.000	600.000	60.000	X		
	SUP Encl. de Alcolea	URBANIZACION DEL SECTOR	1.014.052		709.800			709.800	X		
	SUP TORRE B	URBANIZACION DEL SECTOR	382.000		267.000			267.000	X		
	SUP LA COLITA	URBANIZACION DEL SECTOR	387.000		270.000			270.000	X		
	SUP Doña Manuela	URBANIZACION DEL SECTOR	350.000		245.000			245.000	X		
	SUP I-2	URBANIZACION DEL SECTOR	136.363		160.000			160.000	X		
	SUP I-3	URBANIZACION DEL SECTOR	167.675		200.000			200.000	X		
	SUP F-1	URBANIZACION DEL SECTOR	161.760		291.168			291.168		X	
	SUP MA-3	URBANIZACION DEL SECTOR	291.329		525.000			525.000		X	
	SUP MA-1	URBANIZACION DEL SECTOR	431.435		776.583			776.583		X	

INVENTARIO DE ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN. (Véase plano B-1) Miles pesetas.

Area: Suelo: URBANIZABLE PROGRAMADO Y URBANO **Concepto:** EQUIPAMIENTOS

SISTEMA OBTENCION SUELO		ACTUACIONES				COSTOS			DISTRIBUCION INVERSION			PROGRAMACION		
		NUMERO REFEREN. PLANOS	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	COSTO SUELO	COSTO URBANIZC.	COSTO INSTALACIONES ACONDICIONAM.	ADMINISTR. LOCAL	OTRAS ADMINISTR. PUBLICAS.	APORTACION PRIVADA	PROGR. ACTUACION (Cuatrienios)			
											1º	2º	NP	
CESION	SUP P-1	ESCOLAR	25.000			250.000		250.000			X			
CESION		SOCIAL	15.000			300.000	100.000	200.000			X			
CESION	SUP MA-2	ESCOLAR	20.810			200.000		200.000			X			
CESION		SOCIAL	7.850			150.000	75.000	75.000				X		
CESION	S. RENFE	ESCOLAR	31.715			300.000		300.000			X			
CESION		SOCIAL	10.000			200.000	50.000	150.000				X		
CESION	SUP I-2	DEPORTIVO	1.750			5.000	5.000				X			
CESION		SOCIAL	900			15.000	15.000				X			
CESION	SUP I-3	DEPORTIVO	2.000			6.000	6.000				X			
CESION		SOCIAL	1.000			15.000	15.000				X			

ENCAJE TEMPORAL DE COSTES DEL AYUNTAMIENTO (miles pesetas).

Areas y capitulos	1^{er} Cuatrienio	2^o Cuatrienio	Total
CASTO HISTORICO	668.570	836.000	1.504.570
LEVANTE	65.395	307.124	372.519
FUENSANTA	42.045	42.380	84.425
SECTOR SUR	73.500	19.500	93.000
PONIENTE	37.000	158.140	195.140
MARGARITAS	-----	91.200	91.200
BRILLANTE	93.000	51.600	144.600
SANTA ROSA	70.020	84.888	154.908
SAN CAYETANO	150.000	-----	150.000
PEDANIAS	37.000	20.000	57.000
PARCELACIONES	30.000	-----	30.000
VIARIO	738.500	730.000	1.468.500
SISTEMAS GENERALES	210.007	306.256	516.263
SUP	681.000	125.000	806.000
TOTAL	2.896.037	2.772.088	5.674.125

ENCAJE COSTES POR AREAS (miles pesetas).

Areas y capítulos	Admon. Local	Admon. Supralocal	Privados	Total
CASTO HISTORICO	1.504.570	1.134.750	1.006.800	3.640.120
LEVANTE	372.519	323.085	315.392	1.010.996
FUENSANTA	84.425	123.725	106.450	314.600
SECTOR SUR	93.000	645.900	440.850	1.179.750
PONIENTE	195.140	223.160	150.936	569.236
ELECTROMECANICAS	-----	100.000	53.252	153.252
MARGARITAS	91.200	115.000	221.155	427.355
BRILLANTE	144.600	240.000	873.970	1.258.570
SANTA ROSA	154.908	218.616	93.525	467.049
SAN CAYETANO	150.000	65.000	88.975	303.975
PEDANIAS	57.000	283.000	260.231	600.231
PARCELACIONES	30.000	175.000	327.500	532.500
VIVIENDAS PUBLICAS	-----	6.000.000	-----	6.000.000
VIARIO	1.468.500	1.949.000	-----	3.417.500
GRANDES INFRAESTRU.	1.603.750 (EMACSA)	7.158.750	105.000	8.867.500
SISTEMAS GENERALES	516.263	845.440	-----	1.361.703
SUP	806.000	1.775.000	5.692.551	8.273.551
TOTAL	7.271.875	21.375.426	9.736.587	38.383.888



ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

INDICE

CONTENIDO Y FUNCION DEL ESTUDIO ECONOMICO- FINANCIERO

A. ANALISIS DE LOS RECURSOS FINANCIEROS INSTITUCIONALES.

1. La Hacienda Local. Introducción.

1.2.- Presupuesto Ordinario.

1.2.1. Metodología

1.2.2. Estructura formal del Presupuesto Ordinario.

1.2.3. Análisis y valoración concreta de algunas rúbricas

1.2.4. AUCORSA. EMACSA.

1.3.- Deuda y Patrimonio Municipal

1.3.1. Deuda Municipal

1.3.2. Patrimonio Municipal

1.4.- La Inversión Municipal.

1.4.1. Problemas metodológicos

1.4.2. Evolución Previsible de la Inversión Municipal

1.4.2.1. Hipótesis

1.4.2.2. Elección de hipótesis

1.4.3. Comentarios sobre la Inversión Municipal

1.4.4. Datos

2.- Evaluación de la Inversión de la Administración Central y Autonómica.

2.1.- Introducción

2.2.- Metodología

2.3.- Elaboración y explicación de datos

2.4.- Datos

3.- Resumen de la Inversión de la Administración Pública.

B.- ESTUDIO DE COSTES.

1.- Metodología

2.- Criterios de Valoración

3.- Criterios para la distribución de costes entre Agentes.

C.- ENCAJE DE RECURSOS Y COSTES.

CONTENIDO Y FUNCION DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

El Estudio Económico Financiero contiene los niveles de inversión pública y privada necesarios y posibles en orden al desarrollo del Plan General a partir de la realidad actual y de previsiones razonables y posibles sobre su evolución.

El artículo 42 del Reglamento de Planeamiento establece el contenido del Estudio Económico y Financiero en los términos siguientes:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio (definida en el artículo 19.1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión”.

Como se desprende, el Estudio Económico Financiero se hace un documento obligatorio que necesita todo Plan General para su tramitación y aprobación.

Por otra parte el Estudio Económico Financiero constituye un elemento de decisión para el desarrollo del Programa de Actuación, el cual, una vez aprobado el Plan, obliga al Ayuntamiento a asumir los compromisos inventariados como propuestas del Plan.

Este programa de Actuación contendrá el conjunto de inversiones del Sector Público y Privado para la realización ordenada, temporal y sectorialmente, del Plan General durante los ocho años de vigencia.

El contenido del Programa de Actuación viene recogido en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento en los siguientes términos:

“1. Los objetivos, directrices y estrategias de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.

2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los Sistemas Generales.

3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.

4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo”.

De esta forma el Estudio Económico Financiero además ha de suponer un programa de inversiones para los distintos agentes que intervienen en el Plan. Este nivel de inversión propuesto, necesario para cubrir los costes ocasionados por las intervenciones propuestas, ha de sustentarse en un equilibrio lo más coherente posible con la disponibilidad de recursos financieros estimados y los plazos temporales en que ha de ejecutarse, indicándose por tanto qué parte de la propuesta del Programa de actuación puede financiarse en los primeros cuatro años y qué parte debería ser asumida en el segundo cuatrienio, e incluso qué partidas podrían quedar fuera del límite normativo del período de ocho años.

Por tanto el Estudio Económico financiero tiene como última finalidad el reconocimiento de la viabilidad del Plan, posibilitando, la coordinación, con o sin convenios previos, de las acciones de inversión de las diferentes administraciones actuantes, que el nuevo suelo urbanizable se desarrolle sin déficits de dotaciones públicas, el conocimiento de necesidades futuras de inversión que permitan el diseño de nuevos mecanismos de financiación que acorten los plazos de ejecución de inversiones urbanas y las coberturas de los déficits acumulados.

La viabilidad económica del Plan significa que su contenido es realizable dentro de los dos períodos temporales considerados en base a las tendencias pasadas y previsibles de inversión, que se ajusta a los objetivos y directrices del Plan General, y que su instrumentación financiera es argumentable. El conjunto de actuaciones e inversiones fuera del período del Programa de Actuación se considera menos urgente en términos de objetivos y prioridades del Plan y tienen un período de ejecución superior a los ocho años.

Metodológicamente el Estudio Económico Financiero se ha separado en tres grandes bloques:

A. Análisis de los recursos financieros y posibilidades de los agentes que intervienen.

Las previsiones de inversión pública se basan en las tendencias pasadas y programadas disponibles sobre su evolución futura, siendo para la de los particulares a través del estudio de las tendencias del mercado de suelo y de la vivienda.

B. Valoración monetaria de las acciones de inversión y adquisición de suelo, así como la proporción en que cada agente costea cada intervención, y las prioridades de actuación a partir de la diferenciación en primer y segundo cuatrienio.

C. Encaje del Estudio Económico Financiero, a partir de la contrastación entre recursos previsibles de inversión y coste de las intervenciones propuestas y Programa de Actuación.

**A.- ANALISIS DE LOS RECURSOS
FINANCIEROS INSTITUCIONALES**

1. LA HACIENDA LOCAL

INTRODUCCION

El análisis de las diversas figuras que recogen la actividad económica de la corporación Local puede suponer una importante barrera para lograr una visión conjunta y global de dicha actividad. Así, se ha observado que regularmente hasta 1979 el Ayuntamiento contaba con presupuestos ordinarios, extraordinarios y especiales. Esta clasificación que engloba a su vez otras más minuciosas da cuenta del enorme fraccionamiento en cuanto a la actividad presupuestaria realizada en años anteriores.

A partir de 1980 y conforme a la orden de 14-11-79 publicada en el B.O.E. de 17-11-79 las Corporaciones Locales quedan obligadas a recoger una nueva estructura presupuestaria basada en el Presupuesto Ordinario y el Presupuesto de Inversiones. No obstante como la serie temporal que sea ha considerado parte de 1970, ha sido necesario estudiar detenidamente cada una de las figuras presupuestarias englobadas en la anterior estructura.

La metodología utilizada en el análisis de cada presupuesto queda referida progresivamente en el estudio particular de cada uno de ellos.

Por último se hará mención al Servicio de Transporte Público dadas sus especiales características, así como a la empresa Municipal de Aguas de Córdoba, S.A.

1.2.- PRESUPUESTO ORDINARIO

1.2.1.- Metodología.

El método utilizado se ha basado en el seguimiento de la estructura formal del Presupuesto tanto de Ingresos como de Gastos desglosados por capítulos desde 1970 a 1982.

Hemos de llamar la atención respecto al capítulo de "Resultas" que ha sido incluido en el estudio, pero con un carácter meramente informativo ya que refleja una parte de la actividad económica pero sin tener un reflejo en tesorería.

Asimismo hay que señalar, como dijimos anteriormente el cambio de la estructura presupuestaria a partir de 1970. Debido a la dificultad que representaba la homogeneización de los capítulos de ambas estructuras se han considerado dos subperiodos 1970-79 y 1980-82. No obstante algunos conceptos se han podido estudiar homogéneamente para todo el período considerado por su correspondencia en ambas estructuras.

Respecto a la segunda parte dedicada a algunas rúbricas de ingresos y gastos la dificultad de homogeneización también se produce, habiéndose salvado al obtener particularmente cada una de ellas anualmente.

Por último, la presentación de cifras se hace en pesetas constantes de 1982 con el fin de ver la evolución real de los conceptos en este período donde la inflación ha sido como media aproximadamente de un 15%.

1.2.2. Estructura Formal del Presupuesto ordinario

Capítulo de Ingresos

A tenor de los cuadros 1,2,3 y 4 se puede observar la evolución de la estructura del Presupuesto Ordinario de Ingresos, tanto en pesetas corrientes como en pesetas constantes 1982.

El Presupuesto total de Ingresos (excluyendo "Resultas") creció como media a un ritmo del 8'6% anual en pesetas de 1982. Por encima de este crecimiento se encuentran los "Impuestos Directos" (16'5%) y los "Impuestos Indirectos" (30'3%). Por debajo de este crecimiento medio del Presupuesto total de Ingresos están las "Tasas" (7'4%) y las "Subvenciones" (0'3% hasta 1979). El resto de los capítulos no presentan apenas crecimiento hasta 1979, siendo "Ingresos Patrimoniales" el único capítulo que en términos relativos sí refleja un incremento considerable, sin que por ello su participación en el Presupuesto total de Ingresos sea relevante (1'5% en 1982).

En lo que concierne a la participación de cada uno de los capítulos en el total de Ingresos se ha de resaltar: el incremento de participación de los "Impuestos Directos" (18'9% en 1970 al 28'2% en 1982) y de los "Impuestos Indirectos" (4'5% en 1970 frente al 22'9% en 1982), aunque como se verá posteriormente en la nueva estructura del Presupuesto su evolución a partir de 1979 ha comenzado a ascender. En el resto de los capítulos, "Ingresos Patrimoniales", "Extraordinarios y Capital" y "Eventuales e Imprevistos" su participación se mantiene constante en el período considerado, siendo su aportación al total de Ingresos mínima (respectivamente en 1979: 1'5%, 0'01%, y 0'31%).

Como se dijo anteriormente el cambio de estructura de los Presupuestos ha de estudiarse en dos subperíodos ahora el correspondiente a 1980-82.

Algunos capítulos de esta nueva estructura ya han sido comentados al tener una correspondencia concreta en ambas composiciones del Presupuesto (Impuestos Directos, Impuestos Indirectos y Tasas e Ingresos Patrimoniales).

Respecto a los capítulos restantes nos encontramos en primer lugar con las "Transferencias Corrientes" que viene a recoger prácticamente el capítulo 4 de la estructura antigua (Subvenciones). Este capítulo tiene una gran importancia, fundamentalmente a partir de la creación del Fondo Nacional de Cooperación Municipal por su contribución al total de Ingresos ya que la participación en el monto de éstos supone un 31% en 1980 y un 39'4% en 1982.

Otro de los capítulos que aparecen en esta nueva estructura es la "Enajenación de Inversiones Reales". Su importancia en cuanto a participación en los ingresos es mínima, suponiendo para 1982 unas 100.000 ptas.

Quedan por revisar las "Transferencias de Capital" que no recoge ninguna cantidad durante 1980-82, y las Variaciones de Activos y Pasivos Financieros.

Las "Variaciones de Activos Financieros" que recogen principalmente por su cuantía los Reintegros, no llega a ser un capítulo de importancia en cuanto a su participación en el total de Ingresos (un 0'3% en 1982).

Por último las "Variaciones de Pasivos financieros" recogen principalmente por su cuantía, las Operaciones de Tesorería, sin tampoco tener importancia en cuanto a su participación (1.000 ptas en 1982).

Capítulo de Gastos (Cuadros 5, 6, 7 y 8).

Al estudiar la estructura del Presupuesto Ordinario de Gastos, se ha encontrado la misma dificultad señalada para el de Ingresos. Por tanto se procederá de igual forma dividiendo el período en dos subperíodos: 1970-79 y 1980-82.

En primer lugar se observa como el capítulo I "Personal Activo" el capítulo II "Material y diversos" y el III "Clases Pasivas" concentran la mayor parte del total de gastos ordinarios (81'1% en 1970 y 88'3% en 1979). Al igual ocurre en el período 1980-82, donde el capítulo I "Remuneración de personal" y el II "Compra de bienes corrientes y servicios" suponen el 83'3% en 1980 y el 82'3% en 1982.

Por otro lado se puede observar como el capítulo IV "Deuda" y el VI "Extraordinarios y de Capital", que representan los "pagos financieros", suponen el 17'3% en 1970 y el 11'3% en 1979, del total de los Gastos Ordinarios.

De igual forma, en la estructura nueva, el capítulo III "Intereses" y el IX, "Variación de Pasivos Financieros" suponen el 8'4% en 1980 y el 16'5% en 1982.

Por tanto al sumar los capítulos I, II, III, IV y VI de la estructura antigua supone el 98'4% en 1970 y el 99'6% en 1979. Y en la estructura nueva sumando los capítulos I, II, III y IX supone el 91'5% en 1980 y el 99'1% en 1982.

Como vemos la maniobrabilidad presupuestaria queda reducida al mínimo, suponiendo las "Transferencias corrientes" y las "Inversiones Reales" una cantidad ínfima (8'2% en 1980 y 0'7% en 1982).

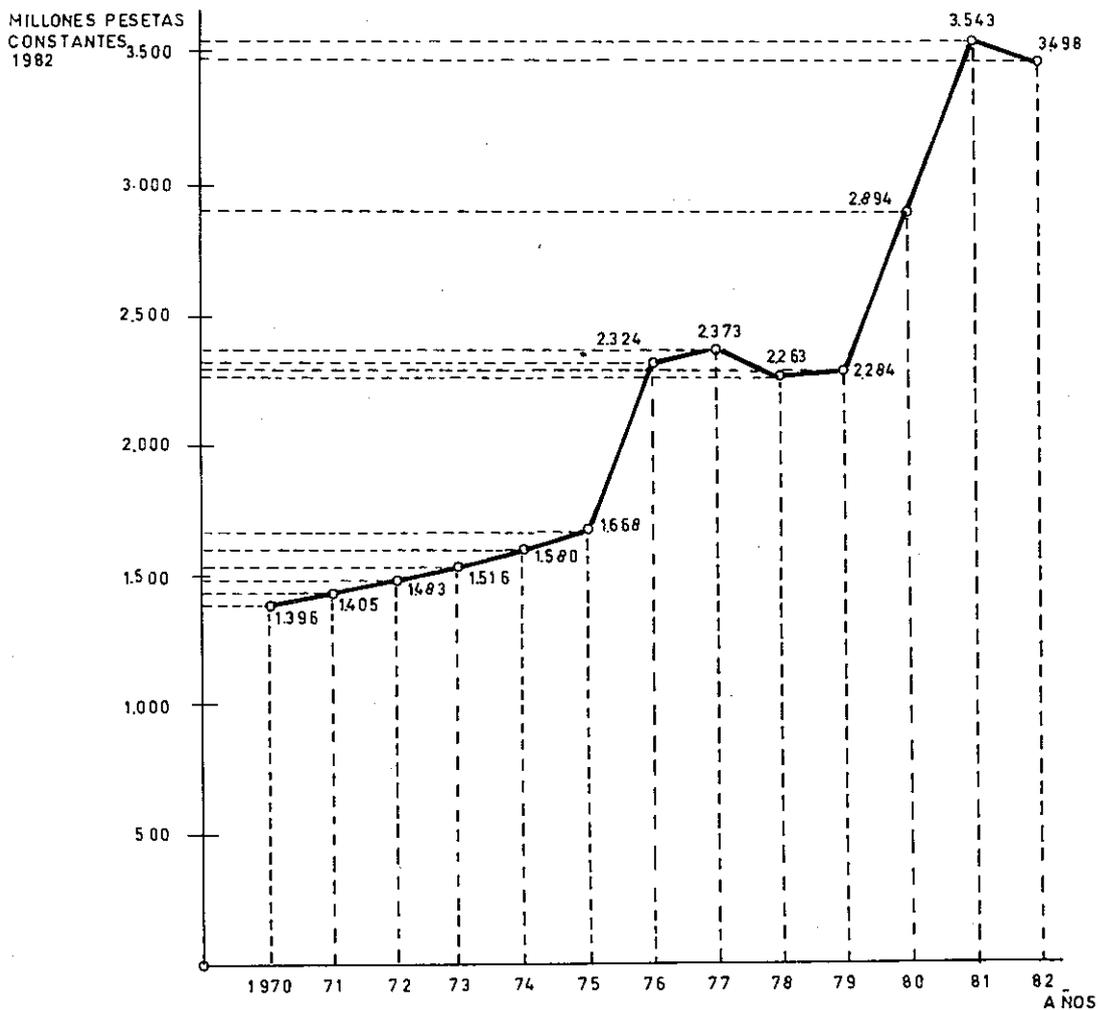
No obstante como lo que se busca en este estudio es determinar las posibilidades de inversión del Ayuntamiento, ésta se canaliza a través de otros presupuestos y no a partir de los presupuestos ordinarios.

En otro sentido si se estudia el crecimiento medio anual del Presupuesto Ordinario de Gastos se observa que éste lo hace para el período 1970-82 en un 8'6% anual en pesetas constantes.

Por encima de este crecimiento se encuentran el capítulo de "Remuneración de Personal" 11'6% anual y el de "Intereses" que lo hace en un 21'4% anual durante el período. Este crecimiento espectacular del capítulo "Intereses" se debe exclusivamente al endeudamiento progresivo que ha ido soportando el Ayuntamiento, en especial a partir de 1980.

EVOLUCION DE PPTO. ORDINARIO DE GASTOS (SIN RESULTAS) (cuadro)

EVOLUCION DEL PPTO ORDINARIO DE GASTOS (SIN RESULTAS)



1.2.3. Análisis y valoración concreta de algunas rúbricas de ingresos. (Cuadros 9 y 10).

Se ha creído conveniente analizar determinadas rúbricas del Presupuesto Ordinario en función de su importancia como fuentes principales de aportación de recursos.

Para ello se han escogido unos conceptos de tal forma que al menos aportasen un 5% del total de Ingresos o que por su carácter tuvieran una especial significación en el plano tributario, financiero o legal.

Como se dijo anteriormente, debido al cambio de estructura de los Presupuestos Ordinarios nos encontrábamos en la dificultad de estudiar homogéneamente el período 1970-82. No obstante estas rúbricas se han obtenido de cada presupuesto y ha sido posible aislarlas para su estudio.

En primer lugar encontramos el **Impuesto de Radicación** con una participación en el total de Ingresos de un 5% en 1982 (168 millones en 1982). Como vemos es un Impuesto cuyo monto de recaudación tiene una gran importancia como fuente financiera.

Como media en términos reales ha crecido un 22% entre 1978 y 1982.

La **Contribución Urbana** sigue durante el período considerado una evolución estable hasta 1977 donde comienza a decrecer hasta 1980 que se produce un alza considerable debido al R.D.L. 11/79 de 20 de Julio por el que se reducen las bonificaciones en las viviendas de P.O. y desaparecen algunos tipos de exenciones. Su participación tiene también una especial importancia ya que supone el 6'2% del total de Ingresos en 1982.

Como media en términos reales ha crecido un 0'7% entre 1970 y 1982.

El **Impuesto Industrial** evoluciona en estos años de forma descendente pasando su participación en el total de ingresos del 11'5% en 1970 al 7'7% en 1982, lo cual nos da muestras de la regresión que se está produciendo en cuanto a su recaudación.

El **Impuesto de circulación** presenta una evolución oscilatoria en el período produciéndose dos grandes saltos en 1976 y 1981 motivados por la revisión de tarifas. Su recaudación es de gran interés ya que para 1982 ha supuesto el 6'8% del total de Ingresos.

Como media en términos reales ha crecido un 21'7% entre 1970 y 1982.

Basuras: Este concepto se ha de analizar en función de sus aspectos cualitativos y cuantitativos, merced a los cambios producidos en la gestión de la empresa.

Este servicio era prestado por una empresa privada (SERCONSA) la cual se encargaba de su gestión y funcionamiento; el Ayuntamiento por su parte entregaba su compensación económica anualmente, suponiendo de unos 20 a 30 millones.

A partir de 1976 el servicio es prestado y gestionado directamente por el Ayuntamiento hasta 1980 que se crea un Organismo Gestor de Basuras. En este año se confecciona un Presupuesto autónomo para el servicio quedando suspendido en 1981 debido a que a dicho Organismo Gestor no se le había procurado ningún tipo de personalidad jurídica.

Por tanto a partir de 1981 el servicio es gestionado por el organismo Gestor pero teniendo refundido su presupuesto con el Presupuesto Ordinario.

De esta manera las cantidades aparecidas en la rúbrica en cuanto a ingresos pertenecen a las cuotas pagadas por los contribuyentes por la prestación del servicio. Sin embargo la rúbrica en cuanto al gasto recoge solamente algunos gastos especiales de funcionamiento, quedando desglosados el resto de los gastos en los diversos capítulos del Presupuesto Ordinario de Gastos.

En los ingresos su media de crecimiento en términos reales ha sido del 20'9% desde 1976 a 1982.

No obstante se ha de decir que este servicio obtenía pérdidas en 1983 como se puede observar a través del Presupuesto Ordinario de este año.

Las Tasas de aprovechamientos especiales son aquellas que gravan la utilización especial por el ciudadano de un bien público. Entre estas están: de mesas y sillas, industrias callejeras y ambulantes, fiestas callejeras, rejas de pisos, terrazas, toldos, anuncios...

Su evolución en cuanto a su participación en los ingresos es descendente, produciéndose una recuperación en 1981 debido al cambio de ordenanzas fiscales que modifican las tarifas y en cierto modo también por el incremento de ocupaciones. Sin embargo su participación ha pasado de 8'6% en 1970 al 4% en 1982.

La media de crecimiento en términos reales ha sido del 2'8% en el período considerado.

Otras tasas de servicios: esta rúbrica recoge los servicios prestados por el Ayuntamiento exceptuando "Basuras" y las "Tasas de Aprovechamientos especiales". Entre estos servicios se encuentran: Grúa Municipal, Residencia de ancianos, Licencias urbanísticas, extinción de incendios, etc.

La evolución de estas tasas en cuanto a su recaudación es oscilatoria. Su participación en el total de ingresos oscila entre el 14 y el 16% suponiendo en 1982, 560 millones de pesetas.

Su media de crecimiento en términos reales ha sido del 15'2% entre 1970 y 1982.

Las Plusvalías mantienen constante su participación suponiendo alrededor del 7% del total de ingresos.

La participación en Impuestos Indirectos recoge la parte de éstos que el Estado cedía a los Ayuntamientos. Este concepto desaparece en 1980 y por R.D.L. 34/77 de 2 de Junio es creado el Fondo Nacional de cooperación Municipal. Este Fondo

Nacional viene recogido en los Presupuestos Generales del Estado siendo su participación en estos alrededor de un 8%. Esta cantidad se reparte provincialmente en función del número de habitantes de cada una. (En 1983 Córdoba recibió 4.700 ptas/Habit. lo que supone alrededor de 1.300 millones de pesetas).

La evolución de este concepto ha sido de constante ascenso suponiendo en 1981 el 30'4% del total de Ingresos y en 1982 el 33%.

Esto da muestra de la importancia capital de este concepto que como mucho es la partida más relevante del Presupuesto Ordinario de Ingresos.

Por otro lado se encuentra que este concepto ha visto disminuida su participación en los Presupuestos Generales del Estado de 1984, lo cual en el reparto provincial que se haga de su monto repercutirá negativamente en la cantidad percibida por el Ayuntamiento de Córdoba. Debido a la enorme importancia como fuente de ingresos que representa este concepto en nuestra Corporación este cambio producido en los Presupuestos Generales del Estado, puede poner en serias dificultades financieras a los Ayuntamientos.

Análisis y valoración concreta de algunas rúbricas de gastos. (Cuadros 11 y 12)

Al estudiar las principales rúbricas de gastos lo primero que merece destacarse es la enorme importancia de los conceptos de "Sueldos" y "previsión y otras prestaciones" (ligado obviamente al primero). Su participación en el total de Gastos era del 45'7% en 1970 suponiendo para 1982 el 63%. Como se puede apreciar estos capítulos en alza constante recogen más de la mitad del Presupuesto Ordinario de Gastos y por sus características no se puede decir que en un futuro vayan a tener alguna restricción de importancia.

Respecto al concepto de "otros servicios" se ha de decir que recoge los servicios del Ayuntamiento excepto el de Basuras. Su participación en el total de Gastos ha descendido del 26% en 1970 al 18'3% en 1982.

Los "intereses y amortizaciones" recogen la deuda municipal. Estos conceptos venían recogidos en la estructura antigua en los capítulos IV "Deuda" y VI "Extraordinarios y de capital", siéndolo ahora según la nueva estructura en el III "Intereses" y IX "Variación de Pasivos Financieros".

La evolución de este concepto es oscilatoria hasta 1976 donde toma una tónica ascendente suponiendo 567 millones para 1982, a los cuales hay que sumarle los 138 millones de intereses de la Emisión de deuda Pública Municipal que se realizó en 1982.

La participación en el total de Gastos oscila desde el 6'6% en 1970 al 20'1% en 1982.

Este concepto tiene una especial importancia desde el momento en que refleja el endeudamiento del Ayuntamiento y sus posibles consecuencias de cara a la ejecución del Plan General.

Por último el concepto de "Aportación a Presupuesto de Capital" recoge la parte del Presupuesto Ordinario destinada a inversión. Como se puede observar en los cuadros esta aportación va disminuyendo progresivamente suponiendo en 1970 el 9'1% del total de Gastos.

1.2.4.-AUCORSA

Antes de concluir este conciso estudio de los Presupuestos Ordinarios se ha creído de interés el presentar aunque fuese de manera sucinta la actual situación del servicio de transportes urbanos de Córdoba, dadas sus especiales características.

Sin querer adentrarnos en un análisis completo y exhaustivo del funcionamiento y situación económica en el que se encuentra la empresa AUCORSA. han sido recogidos algunos datos que por su importancia podrían afectar en cierta medida las necesidades de financiación de cara a la ejecución del Plan.

Esta empresa ha recogido desde 1979 los siguientes déficits:

1979.....	105 millones
1980.....	151'5 "
1981.....	272 "
1982.....	352'7 "
(*) 1983.....	380 "

De estos déficits tan sólo fue financiado por la Administración Central el 75% del recogido en 1980. El resto de ellos han corrido a cargo del Ayuntamiento quedando aún pendiente por cubrir al 31-12-82 544'5 millones de pesetas. Si a estos sumamos los 380 millones estimados para 1983, la cantidad total por cubrir el Ayuntamiento ascendería a unos 920 millones de pesetas.

Las cifras hablan por sí solas, el Ayuntamiento se encuentra actualmente en una situación comprometida con AUCORSA, sin embargo la tendencia antes comentada se encuentra en vía de modificación a través del Plan de Recuperación presentado por el Consejo de Administración de la empresa, en Mayo de 1984 que consiguiendo buenos resultados a corto o medio plazo podría dejar más nítido el camino de la financiación del Plan por parte del Ayuntamiento.

(*) Esta cifra de 1983 se basa en una estimación de la gerencia de AUCORSA.

EMACSA

Como último apartado de esta sección, se ha de hacer una referencia a la Empresa Municipal de Aguas de Córdoba.

En el mismo sentido que con AUCORSA, el análisis es reducido, mostrando solamente los resultados obtenidos en los últimos ejercicios así como las inversiones en proyecto, todo lo cual puede dar una idea aproximada del funcionamiento y gestión de la empresa. Desde 1980 EMACSA recogió los siguientes resultados.

1980 7'9 millones ptas.

1981 28'3 " "

1982 112'7 " "

1983 71 " "

El ritmo de los resultados que presenta en este período, como se observa, es bastante irregular, no obstante los déficits obtenidos en 1980 y 1983 han ido enjugándose sin dificultad.

Respecto al volumen de las inversiones proyectadas se ha de diferenciar:

Abastecimiento de agua: 327 millones

- a corto plazo saneamiento: 792 millones

(hasta 1986) otras inversiones: 130'4 millones

abastecimiento de agua: 416 millones

- a largo plazo saneamiento: 1.728'5 millones

otras inversiones: 96 millones

De estos datos habría que destacar los 2.520 millones de ptas. en "Saneamiento" de los cuales 1.223 millones están destinados a la depuración de las aguas del Guadalquivir, habiendo sido ya firmado un convenio con elMOPU por valor de 1.045 millones de pesetas a financiar entre este organismo y EMACSA para poner en ejecución la primera fase consistente en la construcción de los colectores marginales y emisarios.

Tanto por los resultados obtenidos, como por las inversiones proyectadas, parece desprenderse que la marcha de esta empresa no supondrá ningún tipo de obstáculo para el Ayuntamiento a la hora de financiar el Plan en la parte que le corresponde, es más, este volumen de inversiones habrá de considerarse a la hora de encontrar recursos para financiar las obras de infraestructura no viaria que compete a esta empresa.

1.3.- DEUDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL

1.3.1. Deuda Municipal

Para estudiar el índice de endeudamiento del Ayuntamiento se ha de atenerse al R.D. 3.250/76 donde se explicita el mecanismo a seguir para la obtención del índice.

De este R.D. se desprende que los Ayuntamientos podrán endeudarse hasta que, el cociente entre la carga anual derivada de los intereses y amortización de las operaciones vigentes y el presupuesto ordinario excluida previamente de él la carga financiera anual alcance el 25%.

De esta forma se han calculado dichos índices desde 1970 hasta 1983 para ver su evolución.

Años	carga financiera (miles ptas)	índice de endeudamiento
1970	20.368	6'40
1971	23.262	6'80
1972	23.499	6'18
1973	24.303	5'60
1974	34.134	6'60
1975	38.019	6'02
1976	78.557	6'50
1977	103.703	7'60
1978	126.205	8'50
1979	168.584	9'20
1980	185.017	7'4
1981	440.167	13'4
1982	705.642	19'7
1983	817.659	24'9

Como se puede observar, el índice entre 1970 y 1980 mantiene una evolución estable, siendo a partir de este año cuando se produce un crecimiento enorme situándose en 1983 en el tope marcado por la Ley.

En otro sentido el Banco de Crédito Local, principal entidad financiera a la que acude el Ayuntamiento para la obtención de créditos, calcula el índice de endeudamiento con arreglo a distinto mecanismo. Este entiende que los recursos ordinarios que dotan el presupuesto han de ser calculados sin "resultas", y además se deducen los siguientes artículos del estado de ingresos: Contribuciones especiales, ingresos extraordinarios procedentes de la enajenación de bienes productores y no productores de ingresos, ingresos extraordinarios por reembolso de Deuda, reintegros, imprevistos y existencias en caja de ejercicios anteriores.

De esta forma se ha calculado también los índices correspondientes desde 1970 a 1982. Como se puede observar a continuación este cálculo es más restrictivo que el utilizado por las Corporaciones Locales según la Ley.

Años (*)	índice de endeudamiento
1970	8'04
1971	8'5
1972	7'2
1973	6'8
1974	7'7
1975	7'1
1976	8'7
1977	9'07
1978	9'8
1979	10'8
1980	8'5
1981	14'2
1982	20'5

De todo lo referido anteriormente se puede afirmar que desde el punto de vista legal el Ayuntamiento de Córdoba se encuentra en una situación bastante comprometida y aún más si tenemos en cuenta la amortización de la Deuda Pública Municipal emitida en 1982 y que se realizará a partir de 1985 y durante los 10 años siguientes.

No obstante en función de los últimos datos analizados, se ha podido comprobar, como el índice referido se ha situado en 1984 en el 19'5% merced al considerable incremento recogido en el Presupuesto Ordinario de Gastos de ese año.

Ante esta nueva coyuntura, aún contando con la dificultad de que el Presupuesto de Gastos registre incrementos tan sustanciales como el de 1984 en los próximos años, se puede argumentar que existe un amplio margen de endeudamiento como para que el Ayuntamiento pueda afrontar las determinaciones del Plan.

(*) El índice de endeudamiento para el año 1983, no se ha podido obtener a falta de la cifra de "existencias en caja" a 31-12-83.

1.3.2. El Patrimonio Municipal

Paralelamente al estudio de la capacidad de endeudamiento de la Corporación se ha analizado el Patrimonio Municipal a partir de su evolución desde 1970.

Como se puede observar en el cuadro 13 de evolución del Neto Patrimonial ha sido estable hasta 1975 donde comenzó a decrecer llegando a suponer tan solo 70 millones de pesetas en 1981.

Sin embargo en 1982 el Neto Patrimonial alcanza la cantidad de 2.400 millones de pesetas. Esta subida tan llamativa obedece fundamentalmente a una actualización de los valores de los activos y asimismo en contrapartida la inclusión en el Pasivo del monto de la Deuda Pública Municipal emitida en 1982.

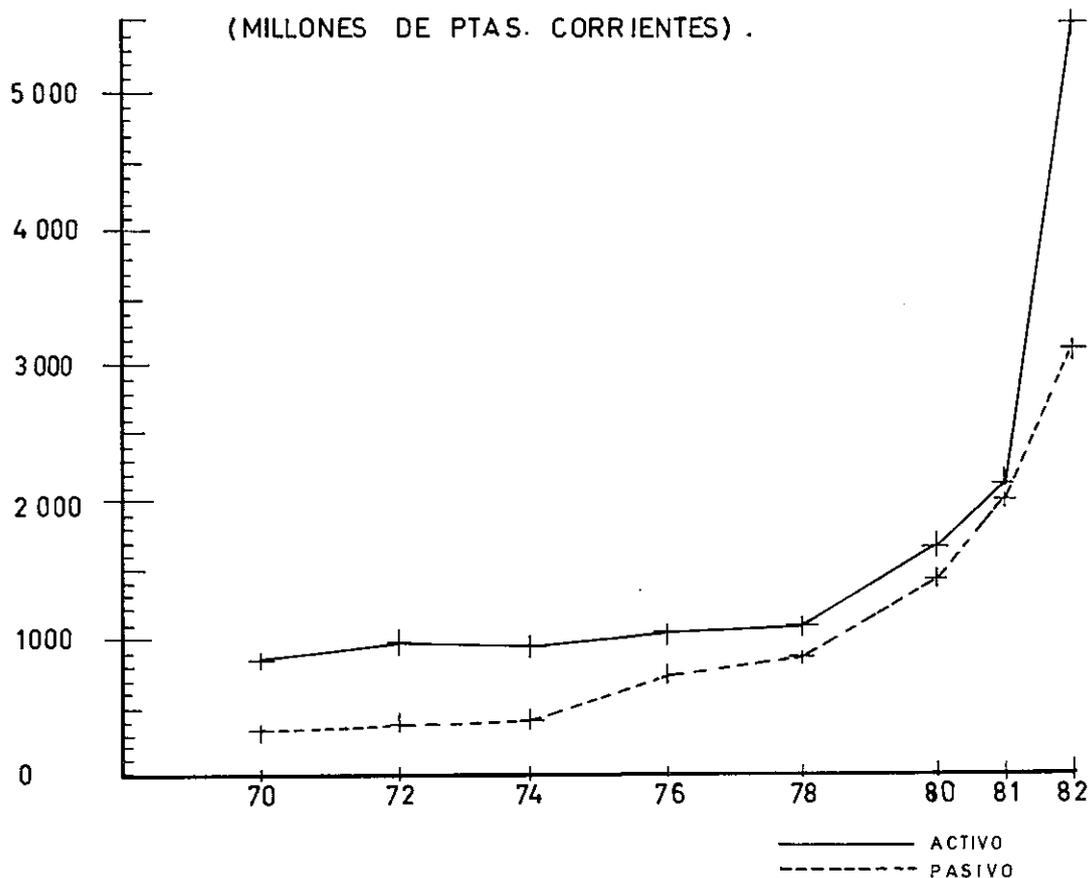
Esta cantidad observada del Neto Patrimonial en 1982, refuerza en cierta forma la situación favorable presentada anteriormente al tratar el índice de endeudamiento en 1984 y de una visión alentadora en cuanto a los recursos patrimoniales con que cuenta el Ayuntamiento de cara a la financiación del Plan.

EVOLUCION DEL PATRIMONIO MUNICIPAL

(MILLONES DE PTAS. CORRIENTES).

EVOLUCION DEL PATRIMONIO MUNICIPAL

(MILLONES DE PTAS. CORRIENTES).



1.4.- INVERSION MUNICIPAL

1.4.1. Problemas metodológicos

La evolución histórica de la Inversión Municipal así como su posible proyección se ha estudiado partiendo de los Presupuestos Extraordinarios y del Presupuesto Especial de Urbanismo.

Sin lugar a dudas la totalidad de la Inversión Municipal pasa por estos dos tipos de Presupuestos hasta 1980; a partir de este año la Inversión Municipal se canaliza a través de un único Presupuesto de Inversiones, lo que da una mayor facilidad para su cuantificación y análisis.

Sin embargo para el período 1970-80 nos encontramos con la dificultad de la gran complejidad que revisten los Presupuestos Extraordinarios y el Presupuesto Especial de Urbanismo. Se podría pensar que con la simple adición de ambos presupuestos se lograría obtener el monto total de la inversión municipal, pero esto sería erróneo y llevaría a unas cantidades que indicarían cifras no reales de inversión.

La complejidad surge de la duplicidad contable que se presenta al estudiar ambos Presupuestos de forma conjunta. Para desentrañar el problema se pasa a definir y explicitar muy brevemente ambos Presupuestos.

Presupuestos Extraordinarios

El problema encontrado consistía en primer lugar en el hecho de no ser anual su período de vigencia, es decir que un mismo presupuesto distribuye su ejecución en varios ejercicios y que para un año considerado se encuentran varios presupuestos en ejecución. Por tanto, nos acercamos al volumen de inversión anual con volúmenes de presupuestos autorizados en cada año ya que, lo que interesa es más contemplar la política municipal a lo largo de estos años que el conocer que tal o cual año se haya realizado má o menos inversión.

En otro orden de cosas encontramos los Presupuestos Especiales de Liquidación que están insertos en los Presupuestos Extraordinarios, siendo financiados básicamente por una operación de crédito.

Por encontrarse incluidos en los Extraordinarios se puede pensar que se trata de presupuestos de capital ó de inversión.

Sin embargo con un estudio detallado de su estructura se observa que están creados en su mayor parte para atender los crecientes déficits de los Presupuestos Ordinarios Municipales y que una mínima parte de ellos están dedicados a la inversión. Estos presupuestos aparecen en la estructura presupuestaria del Ayuntamiento en 1977, 1979 y 1980, recogiendo cantidades destinadas a inversión en 1979, 67 millones y en 1980, 12 millones. Por tanto a efectos prácticos estos presupuestos se han excluido del monto de los Extraordinarios con la excepción de la parte de los primeros dedicada a inversión.

Presupuesto Especial de Urbanismo

En primer lugar este Presupuesto está destinado en su totalidad a inversión. Respecto a su financiación son presupuestos que se nutren básicamente de las aportaciones que le asigna el Presupuesto Ordinario y de contribuciones Especiales. En muy pocas ocasiones esta financiación parte del crédito siendo exigido para la formalización de éste su inclusión en los Presupuestos Extraordinarios. (Aparece sólo en 1980 con un crédito de 222 millones).

Ante esto se plantea el problema de la duplicidad contable al aparecer la cantidad percibida por el crédito tanto en el Presupuesto Extraordinario como en el de Urbanismo.

Este inconveniente aparecido para la correcta cuantificación de la inversión municipal se ha salvado detrayendo el crédito o la parte del crédito invertida ese año a través del Presupuesto Especial de Urbanismo del Presupuesto Extraordinario.

Definición de inversión municipal

Repasados muy sucintamente los Presupuestos que conforman la inversión municipal se puede llegar a cuantificar ésta como la suma de los presupuesto extraordinarios, con las salvedades antes comentadas, de los presupuestos especiales de urbanismo, una vez descontadas las "Resultas", y del presupuesto de inversiones desde su creación.

En los cuadros 17 y 18 aparece esta inversión municipal una vez aplicada la consolidación.

1.4.2. EVOLUCION PREVISIBLE DE LA INVERSION MUNICIPAL.

1.4.2.1. Hipótesis

Una vez analizada la inversión municipal desde 1970 se estudia su previsible evolución en los años de vigencia del Plan. Mediante la estimación realizada se puede detectar la posible capacidad inversora del Ayuntamiento durante los años de ejecución del Plan.

La base de estimación la constituye por un lado el dato medio de incremento del Presupuesto Ordinario de Gastos (sin Resultas) y por otro el dato medio de los porcentajes relativos que representa la inversión sobre el anterior Presupuesto de cada año.

A tenor del valor medio de incremento del Presupuesto Ordinario de Gastos se ha calculado ese presupuesto para el año t(1985) y siete años siguientes, en pesetas constantes de 1982 y de 1984.

A partir de aquí se han establecido tres hipótesis.

Primera

Se ha calculado el dato medio de los porcentajes relativos que representa la inversión de cada año sobre el Presupuesto Ordinario de Gastos del año correspondiente (20'6%).

Este porcentaje se ha aplicado a los valores previstos para los años t , $t + 1$... $t + 7$ del Presupuesto Ordinario de Gastos.

Así se ha obtenido la inversión para cada año y , por adición de los ocho, el volumen de inversión global correspondiente a los ejercicios en que se ejecutaría el Plan. Este volumen alcanza los 10.000 millones de pesetas.

Segunda

Esta segunda opción parte de la observación de los porcentajes relativos de la inversión sobre el Presupuesto Ordinario de Gastos de los cinco últimos años, al ser especialmente bajos, con excepción de 1982. Sin embargo para este último año, dadas sus especiales características con una emisión de Deuda Pública Municipal de 1.200 millones de pesetas, se ha considerado tan solo, para evitar distorsiones, la cantidad destinada exclusivamente a inversiones reales (462 millones de pesetas). De esta forma queda atemperado el llamativo porcentaje que representaba la inversión sobre el Presupuesto Ordinario de Gastos para ese año.

Al pensar que el desarrollo del Plan se va a realizar en un contexto económico muy parecido al de estos años, se ha tomado para realizar la proyección el valor medio de los porcentajes relativos de la inversión sobre el Presupuesto Ordinario de Gastos de 1978 a 1982 que es 8'07% (teniendo en cuenta la salvedad antes comentada para este último año). Al aplicar este porcentaje a los datos del Presupuesto Ordinario de Gastos no resultan los valores que contienen la alternativa 2 de cada año, que sumados arrojan el total de 4.000 millones de pesetas para los ocho años, en pesetas de 1982.

Hipótesis Tercera

Esta hipótesis se basa en los mismos criterios que los seguidos para la hipótesis segunda: incremento anual del Presupuesto de Gastos en un 8'6% y porcentaje relativo de la inversión de un 8'06% sobre este Presupuesto de Gastos.

La diferencia estriba en que se parte tomando en cuenta los datos obtenidos de 1983 y 1984.

En el año 1984 se ha registrado un incremento apreciable (27'5%) en el Presupuesto de Gastos con respecto al del año anterior, lo que ha posibilitado a su vez un incremento en la inversión del 80%.

Ante esta circunstancia se ha optado por considerar unas previsiones partiendo de los datos de 1984 en el Presupuesto de Gastos, no obstante manteniendo para su evolución previsible los criterios del 8'6% y 8'06% de incremento y porcentaje relativo respectivamente para ambos Presupuestos.

Se ha conservado este criterio para la evolución previsible ya que se piensa que el Presupuesto de Gastos difícilmente podrá registrar en los próximos años incrementos como el observado en 1984.

Por otra parte también se mantiene el porcentaje relativo de la inversión sobre el Presupuesto de Gastos en el 8'06% (porcentaje austero si se tiene en cuenta que la inversión en 1984 supone un 13'5% sobre el Presupuesto de Gastos). En la idea, principalmente de no forzar excesivamente la carga financiera y por tanto el endeudamiento del Ayuntamiento.

1.4.2.2. Elección de hipótesis

De las tres hipótesis planteadas, se ha considerado como más válida la tercera. Esta elección se debe, básicamente, a que el contexto económico en que el Plan se va a desarrollar en los próximos años será posiblemente bastante similar al de estos últimos años. Es necesario entender el Plan dentro de este contexto de crisis económica y de dificultades en la utilización de los recursos, no sólo ya porque la salida de esta crisis con sus más o menos altibajos no parece tan cercana, sino además porque, conforme vayamos ajustando mejor las estructuras económicas a este contexto, la salida de la crisis será más coherente y más una iniciativa de transformación colectiva y menos una imposición desde arriba. Y esto pasa por la utilización de políticas de austeridad, y de coordinación y programación de los recursos y alternativas de los usos del suelo.

En este sentido la hipótesis elegida tiene que ver con la proyección de las medias porcentuales de la relación inversión/gastos en los años 1978-82 y partiendo de los datos reales de 1984, suponiendo una acumulación de recursos en los ocho años legales de desarrollo del Plan, de aproximadamente 5.000 millones de pesetas de 1984.

Bajo esta hipótesis y el volumen de inversión consiguiente (5.000 millones de ptas.), se ha perfilado una Política presupuestaria municipal que descansarían prioritariamente en incrementos constantes de los ingresos ordinarios del orden del

8-10% anual. Estos ingresos vendrían a financiar básicamente gastos corrientes y carga financiera (amortización e intereses), siempre que se lograsen contener los déficits de empresas municipalizadas.

A partir de una política de congelación del gasto corriente, estos incrementos de ingresos y por consiguiente de gastos podrían ir dirigidos en su totalidad bien a aportaciones al Presupuesto de Inversiones, bien al capítulo de carga financiera como parece ser la tónica de los municipios de mayor importancia en el país, así como en municipios europeos, logrando traducirse en una mayor capacidad de endeudamiento, que bajo nuestras hipótesis se situaría en torno al 22%, y consecuentemente en una mayor inversión, con recurso al crédito para su financiación que podría situarse, como anteriormente se ha estimado, alrededor de los 600 millones anuales como media para el período de vigencia del Plan.

En las estimaciones de inversión realizadas no se han considerado las inversiones de carácter no urbanístico a realizar por el Ayuntamiento, en base al desfase ya observado, entre la proyección estimado y los datos reales de inversión: en 1985 el Plan prevé una inversión de 457 millones, estando ya presupuestada por el Ayuntamiento en 1984 una inversión total de 700 millones de pesetas. Por tanto la diferencia supondría aproximadamente un 35% que iría destinado a este tipo de inversión, dato que aparece como excesivo si se observan detenidamente los Presupuestos de Inversiones de los últimos años, suponiendo los porcentajes que representan estas inversiones sobre el total alrededor del 25%.

1.4.3. Comentarios sobre la inversión municipal

Visto el método llevado a cabo para la obtención de la previsible inversión municipal, y habiendo optado por la hipótesis 3 que refleja una cuantía de unos 5.000 millones de pesetas, es conveniente hacer una serie de matizaciones a cerca del tema que se trata.

En primer lugar, y en un sentido aún metodológico y de cálculo se ha de advertir la presentación de cifras en pesetas 1982 y 1984, lo cual nos indica que con el transcurso del tiempo los montos calculados tanto para gastos del Presupuesto Ordinario, como para las inversiones deberán ir siendo matizadas con los incrementos correspondientes al índice de precios.

En otro sentido, esta proyección realizada para los ocho años de realización del Plan, no representa cantidades estáticas y cerradas en sí mismas.

Toda proyección ha de estar sujeta a los continuos vaivenes motivados por las decisiones políticas y económicas, por otro lado tan frecuentes en esta época.

En esta línea hay que dejar en el aire una serie de cuestiones que en cierta manera condicionan los cálculos realizados: la propia evolución del Presupuesto ordinario de Gastos (ya en 1984 ha supuesto la cantidad de 5.225 millones de pesetas, propiciando una inversión presupuestada de 700 millones de pesetas, y situándose el índice de endeudamiento en el 19'5); la posible constitución de una empresa

municipalizada para la gestión del servicio de recogida de basuras; la incierta evolución del Fondo Nacional de cooperación Municipal; la futura postura de las entidades financieras de cara a la financiación del Plan, la futura Ley de Régimen Local y la de Financiación de las Haciendas Locales, etc.

Con esto no se quiere decir que los cálculos efectuados carezcan de validez, por otro lado consultados y siendo recogidos aceptablemente por los técnicos municipales dentro de una banda de fluctuación que recoja toda esa serie de condicionantes expuestos anteriormente.



1.4.4.- DATOS

CUADRO 1.- EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE INGRESOS (MILES DE PESETAS. CORRIENTES)

CAPITULOS	1.970		1.971		%	1.972		%	1.973		%	1.974		%
	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%	
1-IMP. DIRECTOS	52.262	18,94	46.690	15,56	-10,66	52.845	15,51	13,18	62.900	16,31	19,03	70.900	15,35	12,72
2-IMP. INDIRECTOS	12.426	4,51	16.476	5,49	32,59	17.521	5,14	6,34	19.725	5,12	12,58	21.825	4,73	10,65
3-TASAS Y OTROS INGRESOS	73.426	26,61	74.738	24,90	1,79	90.514	26,58	21,12	102.356	26,53	13,08	118.213	25,58	15,49
SUB. Y PARTICIP. EN INGR.	133.654	48,43	155.669	51,85	16,47	171.277	50,14	10,02	192.027	19,77	12,15	239.569	51,84	27,76
3-INGR. PATRIMON.	262	0,10	1.027	0,35	291,11	2.604	0,77	15,339	2.604	0,68	0	2.604	0,57	0
6-EXTRAORDINARIOS Y DE CAPITAL	150	0,06	150	0,05	0	110	0,04	26,67	110	0,03	0	110	0,03	0
7-EVENTUALES E IMPREVISTOS	3.816	1	5.467	1,83	43,26	6.056	1,78	10,76	6.156	1,60	1,65	8.956	1,94	45,48
TOTAL PRESUPUESTOS	276.996	100	300.220	100	8,78	340.993	100	13,56	385.879	100	13,18	462.178	100	19,77
RESULTAS	59.636	17,77	62.714	17,28	5,17	62.571	15,51	-0,23	66.361	14,66	6,06	87.960	15,99	32,55
TOTAL INGRESOS	336.632	--	362.934	--	8,14	403.504	--	11,18	452.240	--	12,08	550.138	--	21,65

(*) LOS PORCENTAJES DE "RESULTAS" SE REFIEREN AL TOTAL DE INGRESOS

CUADRO 1.- EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE INGRESOS (MILES DE PESETAS. CORRIENTES)

AÑOS CAPITULOS	1.975		1.976		1.977		1.978		1.979		%
	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%	
1-IMP. DIRECTOS	87.000	15,39	250.506	27,26	331.563	28,64	347.466	26,41	544.537	34,72	56,72
2-IMP. INDIRECTOS	21.728	3,85	102.729	11,18	120.502	10,41	129.502	9,84	79.158	5	-38,88
3-TASAS Y OTROS INGRESOS	149.481	26,44	242.038	26,34	291.706	25,20	349.657	26,57	442.132	28,19	26,45
SUB. Y PARTICIP. EN INGR.	294.539	52,10	301.942	32,86	390.431	33,72	457.883	31,80	455.534	29,05	-0,51
3-INGR. PATRIMON.	3.604	0,64	5.604	0,61	6.002	0,52	13.002	0,99	23.501	1,5	80,75
6-EXTRAORDINARIOS Y DE CAPITAL	110	0,02	110	0,02	110	0,01	110	0,01	110	0,01	0
7-EVENTUALES E IMPREVISTOS	8.976	1,59	16.039	1,75	17.559	1,52	18.461	1,41	23.600	1,51	27,84
TOTAL PRESUPUESTOS	565.439	100	918.970	100	1.157.875	100	1.315.083	100	1.568.570	100	19,18
RESULTAS	103.940	15,53	358.000	--	307.052	20,97	289.212	18,02	422.128	21,20	45,95
TOTAL INGRESOS	669.379	--	1.276.970	--	1.464.927	--	1.605.295	--	1.990.698	--	24,00

CUADRO 2.- EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE INGRESOS (MILES DE PESETAS. CONSTANTES 1982)

CAPITULOS	1.970		1.971		%	1.972		%	1.973		%	1.974		%
	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%	
1-IMP. DIRECTOS	264.446	18,9	633.780	15,5	-17,37	229.347	15,5	4,9	247.197	16,3	7,7	242.478	15,3	-1,9
2-IMP. INDIRECTOS	62.875	4,5	77.107	5,4	22,6	76.041	5,1	-1,3	77.519	5,1	1,9	74.641	4,7	-3,7
3-TASAS Y OTROS INGRESOS	371.535	26,6	349.773	24,9	-5,8	392.852	26,5	12,3	402.259	26,5	2,3	404.288	25,5	0,5
SUB. Y PARTICIP. EN INGR.	676.289	48,4	728.531	51,8	7,7	743.342	50,1	2,0	754.666	49,7	1,5	819.326	51,8	8,5
3-INGR. PATRIMON.	1.326	0,1	4.806	0,3	262,4	11.301	0,7	135,1	10.234	0,6	-9,4	8.905	0,5	-12,9
6-EXTRAORDINARIOS Y DE CAPITAL	759	0,0	702	0,0	-7,5	477	0,0	-32,5	432	0,0	-9,4	376	0,0	-12,9
7-EVENTUALES E IMPREVISTOS	19.309	1	25.585	1,8	32,5	26.283	1,7	2,7	24.193	1,6	-7,9	30.629	1,9	26,6
TOTAL PRESUPUESTOS	1.396.539	100	1.405.013	100	0,6	1.479.643	100	5,3	1.516	100	2,4	1.580.643	100	4,2
RESULTAS	301.758	17,7	293.501	17,2	-2,7	271.558	15,5	-7,4	260.799	14,6	-3,9	300.823	15,9	5,3
TOTAL INGRESOS	1.698.297	--	1.698.514	--	--	1.751.201	--	3,1	1.777.299	--	1,4	1.881.466	--	5,8

CUADRO 3.- EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE INGRESOS (MILES DE PESETAS. CORRIENTES)

CAPITULOS	AÑOS		%		%		%		%	
	1980	%	80-79	1981	%	81-80	1982	%	82-81	
IMP. DIRECTOS	671.854	30,1	23,3	907.882	29,2	35	987.307	28,2	8,7	
IMP. INDIRECTOS	179.102	8,04	126	266.752	8,6	49	263.802	7,5	-1,1	
TASAS	653.495	29,38	--	766.692	24,6	17,3	804.719	23	5	
TRANSF. CTES.	693.230	31,13	--	1.125.011	36,2	62	1.377	39,4	22,4	
ING. PATRIMON.	28.002	1,25	--	34.002	1,1	21,4	54.002	1,5	58,8	
ENAJ. INV. REALES	100	0,01	--	100	--	--	100	--	--	
TRANS. DE CTAL.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
VARIAC. ACT. FINC.	500	0,02	--	7.704	0,2	1.400	11.000	0,3	42,7	
VARIAC. PAS. FINC.	0,1	--	--	1	--	--	1	--	--	
TOTALES	2.226.285	100	--	3.108.145	100	39,6	3.498.781	100	12,5	

CUADRO 4.- EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE INGRESOS (MILES DE PESETAS. CONSTANTES)

AÑOS CAPITULOS	1980	%	% 80-79	1981	%	% 81-80	1982	%	% 82-81
IMP. DIRECTOS	873.410	30,1	7,6	1.034.985	29,2	18,5	987.307	28,2	-4,6
IMP. INDIRECTOS	232.832	8,04	97	304.097	8,6	30,6	263.802	7,5	-13,2
TASAS	849.543	29,38	--	874.029	24,6	2,8	804.719	23	-8
TRANSF. CTES.	901.199	31,13	--	1.282.512	36,2	42,3	1.377	39,4	7,4
ING. PATRIMON.	36.402	1,25	--	38.762	1,1	6,5	54.002	1,5	39,3
ENAJ. INV. REALES	130	0,01	--	114	--	-12,3	100	--	-12,2
TRANS. DE CTAL.	--	--	--	--	--	--	--	--	--
VARIAC. ACT. FINC.	650	0,02	--	8.782	0,2	1.250	11.000	0,3	25,2
VARIAC. PAS. FINC.	0,13	--	--	1,14	--	--	1	--	--
TOTALES	2.894.167	100	--	3.543.282	100	22,4	3.498.781	100	-1,2

CUADRO 5.- EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS (MILES DE PESETAS. CORRIENTES)

CAPITULOS	1.970		1.971		%	1.972		%	1.973		%	1.974		%
	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%	
PERSONAL ACTIVO	129.526	46,9	133.561	44,9	71/70	148.610	43,4	11,2	175.806	45,5	18,3	213.179	46,1	21,2
MATERIAL Y DIVER.	80.049	29	95.516	31,8	19,3	106.556	31,1	11,5	124.172	32,1	16,5	136.569	29,5	9,9
CLASES PASIVAS	14.481	5,2	14.835	4,9	2,4	18.894	5,5	27,3	19.072	4,9	0,9	21.002	4,5	10,1
DEUDA	15.270	5,5	17.982	5,9	17,7	15.737	4,6	-12,4	15.959	4,1	1,4	23.854	5,1	49,4
SUBVENCIONES Y PARTICIPACIONES	3.767	1,3	3.201	1,0	15,2	9.526	2,7	197,5	3.873	1	-59,3	5.077	1,0	31,9
EXTRAORDINARIOS Y DE CAPITAL	32.594	11,8	34.807	11,5	6,7	41.292	12,0	18,6	46.678	12,0	13,0	62.180	13,4	33,2
REINTEGRABLES INDETER. IMPREV.	310	0,1	314	0,1	1,3	315	0,1	0,3	315	--	--	315	--	--
TOTAL PRESUPUESTO	276.000	100	300.216	100	8,7	341.931	100	13,6	385.879	100	12,8	462.178	100	19,7
RESULTADOS	32.382	10,5	33.790	10,1	4,3	31.089	8,3	-7,9	47.080	10,8	51,4	55.600	10,7	18,0
TOTAL GASTOS	308.382		384.006		8,3	373.020		11,6	432.959		16,0	517.778		19,5

CUADRO 5.- EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS (MILES DE PESETAS. CORRIENTES)

AÑOS CAPITULOS	1.975		1.976		%	1.977		%	1.978		%	1.979		%
	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%	
PERSONAL ACTIVO	287.583	50,8	509.006	55	76,9	728.642	62,8	43,1	881.540	66,9	20,9	1.054.804	68,8	19,6
MATERIAL Y DIVER.	147.519	26	204.178	22	38,4	218.758	18,8	7,1	264.876	20,1	21,0	290.074	18,9	9,5
CLASES PASIVAS	21.649	3,8	21.492	2,2	-0,7	21.644	1,8	0,7	12.175	0,9	-43,7	8.830	0,6	-27,4
DEUDA	25.461	4,5	65.677	7		69.990	6,0	6,5	88.786	6,7	26,8	108.142	7,0	21,8
SUBVENCIONES Y PARTICIPACIONES	5.486	0,9	7.254	0,7	32,2	7.940	0,6	9,4	7.544	0,5	-4,9	7.050	0,4	-6,5
EXTRAORDINARIOS Y DE CAPITAL	77.425	13,6	110.748	12	43,0	110.283	9,5	-0,4	60.544	4,6	-45,1	63.621	4,1	5,0
REINTEGRABLES INDETER. IMPREV.	315	0,0	612	0,1	94,2	615	0,0	0,49	615	0,0	--	622	0,0	+ 1,1
TOTAL PRESUPUESTO	565.438	100	918.966	100	62,5	1.157.875	100	25,9	1.316.081	100	13,6	1.533.145	100	16,4
RESULTADOS	109.205	16,1	122.841	11,7	12,4	379.974	24,7	209,3	348.277	20,9	-8,3	471.397	23,5	35,3
TOTAL GASTOS	674.643	--	1.041.807		51,4	1.537.894	--	47,6	1.664.358		8,2	2.004.543	--	20,4

CUADRO 6.- EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS (MILES DE PESETAS. CONSTANTES)

CAPITULOS	1.970		1.971		%	1.972		%	1.973		%	1.974		%
	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%	
PERSONAL ACTIVO	655.401	46,9	625.065	44,9	-4,6	644.967	43,4	3,1	690.917	45,5	7,1	729.072	46,1	5,5
MATERIAL Y DIVER.	405.048	29	447.015	31,8	10,3	462.453	31,1	3,4	487.996	32,1	5,5	467.066	29,5	-4,2
CLASES PASIVAS	73.274	5,2	69.428	4,9	-5,2	82.000	5,5	18,1	74.953	4,9	-8,5	71.827	4,5	-4,1
DEUDA	77.266	5,5	84.156	5,9	8,9	68.298	4,6	-18,8	62.719	4,1	-8,1	81.581	5,1	30,0
SUBVENCIONES Y PARTICIPACIONES	19.061	1,3	14.981	1,0	-21,4	41.343	2,7	175,9	15.221	1	-63,1	17.363	1,0	14,0
EXTRAORDINARIOS Y DE CAPITAL	164.925	11,8	162.897	11,5	-1,2	179.207	12,0	10,0	183.444	12,0	-2,3	212.655	13,4	15,9
REINTEGRABLES INDETER. IMPREV.	1.568	0,1	1.469	0,1	-6,3	1.367	0,1	6,9	1.238	--	-9,4	1.077	--	-13,0
TOTAL PRESUPUESTO	1.396.543	100	1.405.011	100	0,6	1.479.635	100	5,3	1.516.488	100	2,4	1.580.641	100	4,2
RESULTADOS	163.853	10,5	158.137	10,1	-3,4	134.926	8,3	-14,6	185.024	10,8	37,1	190.152	10,7	2,7
TOTAL GASTOS	1.560.896	--	1.563.148	--	0,1	1.614.561	--	3,2	1.701.512	--	5,3	1.770.793	--	4,0

CUADRO 6.- EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS (MILES DE PESETAS. CONSTANTES)

AÑOS CAPITULOS	1.975		75/74	1.976		76/75	1.977		77/78	1.978		78/77	1.979		%
	V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%	
PERSONAL ACTIVO	848.370	50,8	16,3	1.287.785	55	51,7	1.493.716	62,8	15,9	1.516.249	66,9	1,5	1.571.658	68,8	5,5
MATERIAL Y DIVER.	435.181	26	-6,8	516.570	22	18,7	448.454	18,8	-13,1	455.587	20,1	1,5	432.210	18,9	-4,2
CLASES PASIVAS	63.864	3,8	-11,0	54.375	2,2	-14,8	44.370	1,8	-18,4	20.941	0,9	-52,8	13.157	4,5	-4,1
DEUDA	75.110	4,5	-7,9	166.163	7	121,2	143.479	6,0	-13,6	152.712	6,7	6,4	161.131	5,1	30,0
SUBVENCIONES Y PARTICIPACIONES	16.184	0,9	-6,7	18.352	0,7	13,3	16.277	0,6	-11,3	12.976	0,5	-20,2	10.504	1,0	14,0
EXTRAORDINARIOS Y DE CAPITAL	228.404	13,6	7,4	280.192	12	22,6	226.080	9,5	-19,3	104.136	4,6	-53,9	94.795	13,4	15,9
REINTEGRABLES INDETER. IMPREV.	929	0,0	-13,7	1.548	0,1	66,6	1.261	0,0	-18,5	1.058	0,0	-16,0	927	--	-13,0
TOTAL PRESUPUESTO	1.668.042	100	5,5	2.324.985	100	39,3	2.373.637	100	2,0	2.263.659	100	-4,6	2.284.382	100	4,2
RESULTADOS	322.155	16,1	69,4	310.788	11,7	-3,5	778.947	24,7	150,6	599.036	20,9	-23,0	702.381	10,7	2,7
TOTAL GASTOS	1.990.197	--	12,3	2.635.773	--	32,4	3.152.584	--	19,6	2.862.695	--	-9,1	2.986.763	--	4,0

CUADRO 7.- EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS (MILES DE PESETAS. CORRIENTES)

CAPITULOS	AÑOS		80-79		81-80		82-81	
	1980	%	%	1981	%	%	1982	%
REMUN. PERSONAL	1.454.399	65,3	--	1.961.589	63,1	34,8	2.278.028	65,1
COMPRA BIENES	401.729	18,04	--	560.895	18,04	39,6	602.999	17,2
INTERESES	135.954	6,20	--	340.582	10,95	15,05	403.217	11,5
TRANSF. COTES.	184.339	8,20	--	30.375	0,97	-83	26.710	0,7
INV. REALES	--	--	--	--	--	--	--	--
TRANSF. DE CTAL.	--	--	--	105.663	3,4	--	--	--
VARIAC. AC. FINAC.	800	0,03	--	8.854	0,28	1.000	12.150	0,3
VARIAC. PAS. FINC.	49.063	2,2	--	100.186	3,22	104	175.675	5
TOTALES	2.226.285	100	--	3.108.145	100	39,6	3.498.781	100
								16,1
								7,5
								18,4
								-12
								--
								--
								37,2
								75,3
								12,5

CUADRO 8.- EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS (MILES DE PESETAS. CONSTANTES 1982)

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> AÑOS CAPITULOS </div>	1980	%	% 80-79	1981	%	% 81-80	1982	%	% 82-81
REMUN. PERSONAL	1.890.718	65,3	--	2.236.211	63,1	18,2	2.278.028	65,1	1,8
COMPRA BIENES	522.247	18,4	--	639.420	18,04	22	602.999	17,2	-5,7
INTERESES	176.740	6,2	--	388.263	10,95	119	403.217	11,2	3,8
TRANSF. COTES.	239.640	8,2	--	34.627	0,97	-8,5	26.710	0,7	-22,8
INV. REALES	--	--	--	--	--	--	--	--	--
TRANSF. DE CTAL.	--	--	--	120.456	3,4	--	--	--	--
VARIAC. AC. FINAC.	1.040	0,03	--	10.093	0,28	870	12.150	0,3	20,3
VARIAC. PAS. FINC.	63.782	2,2	--	114.212	3,22	79	175.675	5	53,8
TOTALES	2.894.167	100	--	3.543.282	100	22,4	3.498.781	100	-1,2

CUADRO 9.- PRINCIPALES RUBRICAS EN RAZON A SU CUANTIA (MILES DE PESETAS. CORRIENTES)

AÑOS CAPITULOS	1.976		1.977		1.978		1.979		1.980		1.981		1.982		1.983	
	V. ABSOL.	%	V. ABSOL.	%	V. ABSOL.	%	V. ABSOL.	%	V. ABSOL.	%	V. ABSOL.	%	V. ABSOL.	%	V. ABSOL.	%
RADICACIÓN	--		--		58.271	5,1	--	115.438	9,7	1154.671	6,2	152.650	4,9	168.569	5,1	10,4
CONTRIB. URBANA	108.062	15,0	107.556	13	103.141	9,8	-4,1	96.170	8,0	148.253	8,0	219.167	7,1	218.752	6,7	-0,1
IMP. INDUST. (LF)	53.569	7,4	72.785	9	71.451	6,8	-5,8	105.042	8,8	140.000	7,5	164.918	5,4	268.810	8,2	62,9
CIRCULACION	86.487	12,0	92.562	11,1	117.533	1,2	26,9	134.142	11,2	138.836	7,5	228.325	7,4	237.498	7,2	4,0
BASURAS	71.049	9,9	90.412	10,8	92.616	8,8	2,1	95.399	8,0	149.858	8,1	214.915	7,0	228.065	6,9	6,1
TASAS DE APROV. ESPEC.	57.649	8,0	54.489	6,5	71.197	6,8	30,6	67.015	5,6	62.578	3,3	97.598	3,1	138.785	4,2	42,2
OTRAS TASAS DE SERVICIOS	162.952	22,7	132.342	15,8	148.659	4,2	12,3	248.595	20,9	500.464	27,0	599.127	19,6	559.153	17,1	-6,6
PLUSVALIAS	70.715	9,8	130.158	15,6	190.235	8,2	46,1	115.744	9,7	160.069	8,6	428.417	14,0	286.092	8,7	-33,2
PART. EN IMPUESTOS INDIRECTOS	107.175	15	153.509	18,4	196.903	8,8	28,2	211.354	17,7	353.896	19,1	--	--	--	--	--
FONDO NACIONAL DE COOP. MUNIC.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	77.192	4,1	946.540	31,0	1.126.942	35,4	22,2
SUBTOTAL	717.661	100	833.848	100	1.045.011	100	25,3	1.188.904	100	1.846.817	100	3.051.577	100	3.262.686	100	6,9

CUADRO 11.- PRINCIPALES RUBRICAS DE INGRESOS EN RAZON A SU CUANTIA (MILES DE PESETAS. CONSTANTES 1982)

CAPITULOS	1.970		1.971		%	1.972		%	1.973		%	1.974		%	1.975		%
	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%		V. ABSOLUTOS	%	
SUELOS	105.142	39,8	108.172	37,1	71/70	149.381	43,6	38	157.314	41,4	5,4	161.950	37,5	2,8	225.407	42	39,2
PREVISION Y OTRAS PRESENTACIONES	21.276	8,0	28.933	9,9	35,6	30.205	8,8	4,4	38.491	10,1	27,5	51.229	11,8	33,1	62.176	11,7	21,4
BASURA (GASTOS ESP. FUNCIONAM.)	20.388	7,7	28.626	9,8	40,5	30.009	8,7	15,4	33.409	8,8	1,2	40.000	9,2	19,8	40.000	7,5	--
OTROS SERVICIOS	71.600	27,1	74.327	25,5	3,9	77.930	22,7	4,9	91.163	24	17	96.569	22,4	6	107.519	20	11,4
AMORT. E INTERESES	20.368	7,7	23.262	7,9	-9,2	23.499	6,8	1	24.303	6,3	+3,4	34.134	7,8	40,5	38.019	7,2	11,4
APORT. A PRESUP. DE CAPITAL	25.277	9,5	27.830	9,5	10,2	31.385	9,1	1,2	35.480	9,3	13,1	48.987	11,4	38,1	61.703	11,6	26
SUBTOTAL	264.051	100	291.150	100	10,2	342.409	100	17,62	380.160	100	11	432.875	100	13,9	534.825	100	23

CUADRO 12.- PRINCIPALES RUBRICAS DE INGRESOS EN RAZON A SU CUANTIA (MILES DE PESETAS. CONSTANTES 1982)

AÑOS	1.970 (*)		1.971		1.972		1.973		1.974		1.975						
	V. ABSOLUTOS	% V	V. ABSOLUTOS	% V	%	V. ABSOLUTOS	% V	%	V. ABSOLUTOS	% V	%	V. ABSOLUTOS	% V	%			
SUELOS	532.018	38	506.245	36	-4,8	648.315	40	28,0	618.244	40,7	-4,6	553.869	35	-10,4	664.950	39,8	20,0
PREVISION Y OTRAS PRESENTACIONES	107.656	7,7	135.406	9,6	25,7	131.090	8,0	-3,1	151.269	9,9	5,3	175.203	11	15,8	183.419	11	4,6
BASURA (GASTOS ESP. FUNCIONAM.)	103.163	7,4	133.969	9,5	29,8	130.239	8,0	-2,7	131.297	8,6	0,8	136.800	8,6	4,1	118.000	7	-13,7
OTROS SERVICIOS	326.296	26	347.850	24,7	-3,9	338.261	20,9	-2,7	358.270	23,6	5,8	330.266	20,9	-7,8	317.181	19	-3,9
AMORT. E INTERESES	103.062	7,3	108.866	7,7	5,6	101.985	6,3	-6,3	95.511	6,3	-6,3	116.738	7,4	22,2	112.156	6,7	-3,9
APORT. A PRESUP. DE CAPITAL	127.901	9,1	130.244	9,2	1,8	136.211	8,4	4,5	139.436	9,2	2,3	167.535	10,6	20,1	182.024	11	8,6
SUBTOTAL	1.208.195	86,5	1.362.580	97	-0,0	1.486.054	91,7	17,4	1.494.027	98,5	-7,9	1.480.411	93,6	-0,0	1.577.730	93,3	6,5

(*) El porcentaje se refiere al valor que representa dentro del total de gastos

CUADRO 12.- PRINCIPALES RUBRICAS DE INGRESOS EN RAZON A SU CUANTIA (MILES DE PESETAS. CONSTANTES 1982)

AÑOS CAPITULOS	1.976		1.977		1.978		1.979		1.980		1.981		1.982		%
	V. ABSOL.	%V	V. ABSOL.	%V	V. ABSOL.	%V	V. ABSOL.	%V	V. ABSOL.	%V	V. ABSOL.	%V	V. ABSOL.	%V	
SUELDOS	1.007.577	43,3	984.379	41,4	1.058.280	46,7	1.070.472	45,8	1.655.678	57,2	1.948.122	54,9	1.925.200	55	-1,7
PREVISION Y OTRAS PRESENTACIONES	280.159	12	319.220	13,4	341.188	15	436.158	18,6	235.039	8,1	288.088	8,1	280.478	8	-2,6
BASURA	126.500	5,4	32.322	1,3	36.187	1,6	34.270	1,4	68.412	2,3	40.706	1,1	22.000	0,6	-45,9
OTROS SERVICIOS	415.370	17,8	199.207	8,4	227.360	10	207.977	8,9	522.247	18	598.713	16,9	640.982	18,3	7,0
AMORT. E INTERESES	198.749	8,5	212.591	8,9	217.072	9,6	251.190	10,7	240.522	8,3	501.790	14,1	566.892	16,2	12,9
APORT. A PRESUP. DE CAPITAL	244.241	10,5	50.866	2,1	27.430	1,2	23.762	1,0	--	--	--	--	--	--	--
SUBTOTAL	2.272.596	97,7	1.798.585	75,7	1.907.517	84,2	2.023.829	86,6	2.721.898	94	3.377.419	95,3	3.435.547	98,2	1,7

CUADRO 13.- EVOLUCION DEL PATRIMONIO MUNICIPAL (MILES DE PESETAS. CORRIENTES)

AÑOS CAPITULOS	1.970		1.971		1.972		
	SITUACION INICIAL	MODIFICACION	SITUACION DE CIERRE	MODIFICACION	SITUACION DE CIERRE	MODIFICACION	
ACTIVO LIQUIDO	784.681	48.365	820.429	612.033	891.220	40.471	917.611
% LIQUIDO			5		9		3
PASIVO	254.037	308.932	303.711	12.860	309.062	25.997	325.822
% PASIVO			20		2		5
NETO PATRIMONIAL	533.644		516.718		582.158		591.789
% PATRIMONIAL							

CUADRO 13 (cont.) - EVOLUCION DEL PATRIMONIO MUNICIPAL (MILES DE PESETAS. CORRIENTES)

AÑOS CAPITULOS	1.970				1.971				1.972			
	SITUACION INICIAL	MODIFICACION ▽	MODIFICACION ▽	SITUACION DE CIERRE	MODIFICACION ▽	MODIFICACION ▽	SITUACION DE CIERRE	MODIFICACION ▽	MODIFICACION ▽	SITUACION DE CIERRE		
ACTIVO LIQUIDO	942.351	105.478	21.489	1.026.340	57.255	1.548	1.082.047	13.924	6.869	1.089.102		
% LIQUIDO	4			9			5			1		
PASIVO	712.994	36.266	18.356	730.904	234.358	40.664	924.598			880.415		
% PASIVO	85			3			27			5		
NETO PATRIMONIAL	229.357			295.436			157.449			208.687		
% PATRIMONIAL												

CUADRO 13 (cont.)- EVOLUCION DEL PATRIMONIO MUNICIPAL (MILES DE PESETAS. CORRIENTES)

AÑOS CAPITULOS	1.979		1.980		1.981		1.982		SITUACION DE CIERRE
	MODIFICACION △	SITUACION DE CIERRE	MODIFICACION △	SITUACION DE CIERRE	MODIFICACION △	SITUACION DE CIERRE	MODIFICACION △	SITUACION DE CIERRE	
ACTIVO LIQUIDO	95.704	1.105.396	1.148.561	1.682.469	422.282	8.153	3.515.078	85.727	5.525.949
% LIQUIDO		1		52			1.300.920		164
PASIVO		880.415	395.839	1.434.881	756.842	165.323		198.722	3.128.598
% PASIVO				63					54
NETO PATRIMONIAL		274.981		274.588					2.397.351
% PATRIMONIAL									

CUADRO 14.- EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ESPECIAL DE URBANISMO (MILES DE PESETAS. CORRIENTES)

CAPITULOS	1.970		1.971		1.972		1.973		1.974		1.975	
	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%
CONTRIBUCIONES ESP.	54		893	1	1.826	3	20.187	24	2.327	6	1.804	4
APORTACION PPTO. ORDINARIO	12.545	21	13.646	23								
EXISTENCIAS EN CAJA	32.632	56	30.055	50	37.250	69	34.006	40	37.058	93	5.571	13
RESULTAS	988	2	3.258	5	13.826	26	31.080	36	513	1	35.082	83
RESULTAS AÑOS ANT.					875	2	260		152			
ENAJENACION TERR.												
TOTAL INGRESOS	58.784		60.498		53.777		85.533		40.050		42.487	
ADQ. DE SUELO	3.217	11	22.792	9	6.578	30	2.980	6	18.588	48	15.487	37
OBRAS DE URBANISM.	17.103	60	22.418	73	3.630	12	13.921	29	4.464	11	5.139	12
RESULTAS	3.968	14	3.540	12	6.129	28	26.220	54	9.265	24	19.428	46
RESULTAS AÑOS ANT.	4.422	15	1.948	6	5.794	26	5.354	11	6.710	17	1.945	5
INVERSIONES REALES												
TOTAL GASTOS	28.710		30.761		22.086		48.475		39.027		42.085	

CUADRO 14.- (Cont.) EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ESPECIAL DE URBANISMO (MILES DE PESETAS. CORRIENTES)

AÑOS CAPITULOS	1.976		1.977		1.978		1.979		1.980	
	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%
CONTRIBUCIONES ESP.	7.441	12	2.906	3	1.379		4.279	4	2.535	1
APORTACION PPTO. ORDINARIO							44.029	37		
EXISTENCIAS EN CAJA	402	1	10.920	12	1.263		686			
RESULTAS	10.037	17	37.066	40	328		102		86.392	28
RESULTAS AÑOS ANT.	42.017	70	41.405	45	24.898	89	16.793	14	222.629	71
ENAJENACION TERR.							10.256	9		
TOTAL INGRESOS	59.897	100	92.297	100	27.868	100	120.174	100	311.556	100
ADQ. DE SUELO	14.057	29	28.758	32	3.801	14	16.138	41		
OBRAS DE URBANISM.	8.858	18	11.395	13	6.560	24	7.373	19		
RESULTAS	11.270	23	43.117	47	14.975	55	2.904	7	44.415	51
RESULTAS AÑOS ANT.	14.792	30	7.765	8	1.845	7	12.605	32		
INVERSIONES REALES									42.559	49
TOTAL GASTOS	48.977	100	91.035	100	27.181	100	39.020	100	86.974	100

CUADRO 15.- EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ESPECIAL DE URBANISMO (MILES DE PESETAS. CONSTANTES 1982)

CAPITULOS	1.970		1.971		1.972		1.973		1.974		1.975	
	V. ABSOLUTOS	% V	V. ABSOLUTOS	% V	V. ABSOLUTOS	% V	V. ABSOLUTOS	% V	V. ABSOLUTOS	% V	V. ABSOLUTOS	% V
CONTRIBUCIONES ESP.	273,2		4.179,2	1	7.924,8	3	79.334,9	24	7.958,3	6	5.321,8	4
APORTACION PPTO. ORDINARIO	63.477,7	21	63.863,2	23								
EXISTENCIAS EN CAJA	165.117,9	56	140.657,4	50	161.665	69	133.643,6	40	126.738,3	93	16.434,4	13
RESULTAS	4.999,2	2	15.274,4	5	60.004,8	26	122.144,4	36	1.754,4	1	103.492	83
RESULTAS AÑOS ANT.					3.797,5	2	1.021,8		519,9			
ENAJENACION TERR.												
TOTAL INGRESOS	297.345,8	100	287.810,6	100	233.392,1	100	336.144,7	100	136.970,9	100	125.248,2	100
ADQ. DESUELO	16.278,0	11	13.066,5	9	28.548,5	30	11.711,4	6	63.571	48	45.940,3	37
OBRAS DE URBANISM.	86.541,1	60	105.211,0	73	15.754,2	12	54.709,5	29	15.266,8	11	15.160	12
RESULTAS	20.078,0	14	16.567,2	12	26.599,8	28	103.044,6	54	31.686,3	24	57.312	46
RESULTAS AÑOS ANT.	22.375,3	15	9.116,6	6	24.950,6	26	21.041,2	11	22.948,2	17	5.737,7	5
INVERSIONES REALES												
TOTAL GASTOS	145.272,6	100	143.961,4	100	95.853,1	100	190.506,7	100	133.472,3	100	124.150,6	100

CUADRO 15.- (Cont.) EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ESPECIAL DE URBANISMO (MILES DE PESETAS. CONSTANTES 1982)

AÑOS CAPITULOS	1.976		1.977		1.978		1.979		1.980	
	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%	V. ABSOLUTOS	%
CONTRIBUCIONES ESP.	18.825,7	12	5.957,3	3	2.371,8	5	6.375,7	3,5	3.295,5	1
APORTACION PPTO. ORDINARIO							65.603,2	36,6		
EXISTENCIAS EN CAJA	1.017,0	1	22.386,0	12	2.172,3	4,5	1.022,1			
RESULTAS	25.393,6	17	75.985,3	40	564,1	1,5	152,0		112.309,6	28
RESULTAS AÑOS ANT.	106.303,0	70	84.880,2	45	42.824,5	89	25.021,5	14,5	289.417,7	71
ENAJENACION TERR.							15.281,4	9		
TOTAL INGRESOS	151.539,3	100	189.208,8	100	47.932,7	100	179.059,1	100	405.022,8	100
ADQ. DE SUELO	35.564,2	29	58.953,9	32	6.537,7	14	24.045,6	41		
OBRAS DE URBANISM.	22.410,7	18	23.359,7	13	11.283,2	24	10.985,7	19		
RESULTAS	28.513,1	23	88.390,0	47	25.757,0	55	4.326,9	7	57.739,5	51
RESULTAS AÑOS ANT.	37.423,7	30	15.918,2	9	3.173,4	7	18.781,4	32		
INVERSIONES REALES									55.326,7	49
TOTAL GASTOS	123.911,7	100	186.621,8	100	46.751,3	100	58.139,6	100	113.066,2	100

CUADRO 16.- ESTADO DE EJECUCION DE LOS PRESUPUESTOS ORDINARIOS (MILES DE PTAS. CORRIENTES). RESUMEN

AÑOS	TOTAL AUTORIZADOS	TOTAL EJECUTADOS
1.970	108.378	30.602
1.971	14.027	49.971
1972	36.238	27.086
1.973	81.854	58.339
1.974	43.547	48.725
1.975	382.674	71.227
1.976	--	228.129
1.977	350.097	184.834
1.978	--	81.076
1.979	263.485	--
1.980	489.455	540.002

CUADRO 17.-

EVOLUCION DE LA INVERSION MUNICIPAL (MILES DE PTAS. CORRIENTES) (*)													
	1.970	1.971	1.972	1.973	1.974	1.975	1.976	1.977	1.978	1.979	1.980	1.981	1.982
	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.
PPTO. EXTRAORDINARIO	108.376	14.027	36.238	81.854	43.547	382.674	---	271.488	---	64.547	287.920	---	---
PPTO. ESPECIAL URB	20.320	25.273	10.208	16.901	23.052	20.712	22.915	40.153	10.361	23.511	42.559		
PPTO. GENERAL INVER												235.329	856.940
SUBTOTAL	128.698	39.300	46.446	98.755	66.599	403.386	22.915	311.641	10.361	88.058	330.479	235.329	856.940
PPTO. LIQUIDACION DE DEUDA (INVERSION)										67.351	12.634		
TOTAL INVERSION	128.698	39.300	46.446	98.755	66.599	403.386	22.915	311.641	10.361	155.409	343.113	235.329	856.940

(*) La inversión municipal en 1983 ascendió a 372'1 millones de pesetas y en 1984 están presupuestados 700 millones de pesetas.

CUADRO 18.-

EVOLUCION DE LA INVERSION MUNICIPAL (MILES DE PTAS. CONSTANTES 1982)													
	1.970	1.971	1.972	1.973	1.974	1.975	1.976	1.977	1.978	1.979	1.980	1.981	1.982
	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.	V. ABSOL.
PPTO. EXTRAORDINARIO	548.392	65.646	7.272	321.686	184.930	1.128.888	---	556.550	---	96.175	374.296		
PPTO. ESPECIAL URB.	102.819	118.277	44.302	66.420	78.837	61.000	57.975	82.312	17.820	35.031	55.326		
PPTO. GENERAL INVER.												268.275	856.940
SUBTOTAL	651.211	183.923	201.574	388.106	263.767	1.189.988	57.975	638.863	17.820	131.206	429.622	268.275	856.940
PPTO. LIQUIDACION DE DEUDA (INVERSION)										100.353	16.424		
TOTAL INVERSION	651.211	183.923	201.574	388.106	263.767	1.189.988	57.975	638.863	17.820	231.559	446.046	268.275	856.940

CUADRO 19.-

EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS (VALORES ABSOLUTOS EN MILES DE PTAS. CORRIENTES)													
	1.970	1.971	1.972	1.973	1.974	1.975	1.976	1.977	1.978	1.979	1.980	1.981	1.982
	276.000	300.216	341.931	385.879	462.178	565.438	918.966	1.157.875	1.316.081	1.533.145	2.226.284	3.108.144	3.498.781

En 1983 el Presupuesto de Gastos ascendió a 4.100 millones de pesetas habiéndose presupuestado para 1984 la cantidad de 5.225 millones de pesetas

CUADRO 20.-

EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS (VALORES ABSOLUTOS EN MILES DE PTAS. CORRIENTES)													
	1.970	1.971	1.972	1.973	1.974	1.975	1.976	1.977	1.978	1.979	1.980	1.981	1.982
	1.396.560	1.405.010	1.483.980	1.516.504	1.580.648	1.668.042	2.324.984	2.373.643	2.263.659	2.284.386	2.894.169	3.542.284	3.498.781

CUADRO 21.-

EVOLUCION PREVISIBLE DEL PRESUPUESTO DE GASTOS (VALORES ABSOLUTOS EN MILES DE PTAS. 1.982)								
T (1.985)	T + 1	T + 2	T + 3	T + 4	T + 5	T + 6	T + 7	TOTAL
4.481.322	4.866.715	5.285.252	5.739.783	6.233.404	6.769.477	7.351.652	7.351.652	48.711.499

CUADRO 22.- HIPOTESIS 1

EVOLUCION PREVISIBLE DEL PRESUPUESTO DE GASTOS (VALORES ABSOLUTOS EN MILES DE PTAS. 1.982)								
T (1.985)	T + 1	T + 2	T + 3	T + 4	T + 5	T + 6	T + 7	TOTAL
923.152	1.002.543	1.088.762	1.182.395	1.284.081	1.394.512	1.514.440	1.644.682	10.034.567

CUADRO 23.- HIPOTESIS 2

EVOLUCION PREVISIBLE DEL PRESUPUESTO DE GASTOS (VALORES ABSOLUTOS EN MILES DE PTAS. 1.982)								
T (1.985)	T + 1	T + 2	T + 3	T + 4	T + 5	T + 6	T + 7	TOTAL
361.642	392.744	426.520	463.200	503.035	546.297	593.278	644.300	3.931.016

HIPOTESIS 3

EVOLUCION PREVISIBLE DEL PRESUPUESTO DE GASTOS (VALORES ABSOLUTOS EN MILES DE PTAS. CONSTANTES 1.984)								
T (1.985)	T + 1	T + 2	T + 3	T + 4	T + 5	T + 6	T + 7	TOTAL
5.674.350	6.162.344	6.692.305	7.267.843	7.892.877	8.571.664	9.308.827	10.109.386	61.397.596

HIPOTESIS 3

EVOLUCION PREVISIBLE DEL PRESUPUESTO DE INVERSIONES (VALORES ABSOLUTOS EN MILES DE PTAS. CONSTANTES 1.984)								
t (1.985)	t + 1	t + 2	t + 3	t + 4	t + 5	t + 6	t + 7	TOTAL
457.352	496.685	539.399	585.788	636.166	690.876	750.291	814.816	4.971.373

2.- EVALUACION DE LA INVERSION PUBLICA (ADMON. CENTRAL Y AUTONOMICA).

2.1. Introducción

Así como en el anterior capítulo se analizaba la capacidad inversora del Ayuntamiento con vistas a las posibilidades de financiación de las actuaciones propuestas por el Plan durante el período de ejecución de éste, para el resto de las Administraciones Públicas también es necesario estudiar cual es su posible aportación a la financiación.

El Reglamento de Planeamiento en su artículo 42.3 se refiere explícitamente a la necesidad de asignar a cada uno de los agentes que intervienen en la ejecución del Plan aquellas actuaciones que corresponden a su competencia. Por tanto, como paso previo, es necesaria una evaluación de la capacidad de inversión de los agentes.

Para la Administración Local este análisis se realizó en el anterior capítulo por lo que este otro se referirá con exclusividad a la Administración Supralocal, a través de series estadísticas de inversión de la Administración Central y por el Programa Económico para Andalucía 1894-86 elaborado por la Junta de Andalucía.

Sin embargo el estudio y posteriores conclusiones a cerca de la inversión de la Administración supralocal no indica la certeza de obtener algún tipo de compromiso de cualquier organismo de esta Administración para la financiación del Plan. Los presupuestos de estos son anuales y las prioridades varían en cada ejercicio. Por tanto si el programa de actuación del Plan no es vinculante para estos Organismos es difícil obtener una garantía de financiación para los dos cuatrienios programados por el Plan.

De esta forma aunque no tiene mucho sentido hablar de una evaluación de las posibilidades financieras de la Administración Supralocal, se ha de analizar al menos los valores históricos y presupuestados a fin de obtener una aproximación de lo que correspondería al Municipio para determinar si dentro de unos límites asumibles para la Administración encaja el montante que el Plan establece para estos agentes.

2.2. Método

Los datos de inversión pública han sido obtenidos a partir de dos fuentes, una del Ministerio de Economía sobre una base reelaborada de cifras provenientes de la extinguida subsecretaría de Planificación de la Presidencia del Gobierno, y otra del Programa Económico para Andalucía (P.E.A.) 1.984-86 elaborado por la Junta de Andalucía.

En primer lugar se analiza la inversión de la Administración Supralocal por los datos del Ministerio de Economía con el fin de contrastarlos con los del P.E.A. y así obtener unas cifras de inversión lo más ajustadas posible.

La inversión de la Administración Supralocal en base a los datos del Ministerio de Economía viene desglosada en 14 sectores. (Cuadro 24).

De éstos, los "Planes Provinciales" y "Corporaciones Locales" no son propiamente objetos de inversión, sino más bien agentes ejecutores que centralizan la inversión local. Por ello conviene excluirlos para delimitar rigurosamente lo que corresponde a la Administración Central.

Por otra parte, es conveniente eliminar también una serie de sectores que guardan muy poca relación con las inversiones que se producen en el planeamiento urbano. Estos son: "Investigación y Desarrollo Tecnológico", "Agricultura y Pesca", "Fomento y Reestructuración Industrial", "Correos y Telecomunicaciones", "Turismo e Información" y "Otros sectores".

De esta forma queda perfectamente delimitado el monto de inversión que corresponde a los sectores relacionados con este tipo de planeamiento. (Cuadros 28 y 29).

Finalmente, reseñar que en los datos utilizados existe una laguna de información estadística relativa a la inversión pública que no ha podido ser adscrito a ninguna provincia determinada lo que se denomina inversión no provincializable.

El porcentaje medio que representa para el período 1.969-1978 es del 13'9%, siendo los sectores que han tenido mayor peso de este "residuo" los de Transporte e Inversión Financiera.

El segundo análisis realizado se ha basado en el Programa Económico para Andalucía.

Al contar con el P.E.A., la financiación estatal queda enmarcada en este Programa que "impone un giro importante con respecto a la época anterior en cuanto a la política inversora del Estado, tanto en la dialéctica entre gasto corriente y gasto de inversión como en la composición interna de este último... dejan de primarse aquellas actuaciones que suponen unos mayores gastos de inversión, pasando a ordenarse los programas básicamente en función de su rentabilidad social" (P.E.A.).

A su vez el P.E.A. constituye el marco al que se ajustará la inversión central en el período 1984-86, porque recoge la distribución de las inversiones del Estado como "Inversiones condicionadas y negociadas" (especialmente F. C.I.) y para las de "decisión autónoma".

Por tanto la inversión de la Administración Suprolocal se ha obtenido a través de los cuadros y anexos contenidos en el P.E.A. y recorriendo sucesivos escalones hasta conseguir delimitar con bastante exactitud las cantidades correspondientes a los sectores que se refieren mas directamente en cuanto a su inversión al planeamiento urbano.

2.3. Elaboración y explicación de datos

Siguiendo con la distinción en el método y las fuentes para analizar la inversión de la Administración Supralocal, se han elaborado los cuadros que recogen la

información estadística, primero correspondiente al Ministerio de Economía y a continuación para los datos del P.E.A.

Cuadro 24. Refleja el total de la inversión pública en Córdoba por sectores durante el período 1970-78, expresada en pesetas corrientes. Las cifras oscilan entre 1.707 millones en 1.970 y 7.808 millones en 1978.

Cuadros 25 y 26. En el cuadro 25 vuelve a aparecer la inversión pública total en Córdoba en pesetas corrientes y los valores de inversión percapita para cada año, siendo la media para el período de 5.241 ptas/Habit./año. En el cuadro 26 la inversión total viene expresada en pesetas constantes de 1.982, observándose como los valores oscilan durante 1.970-73 alrededor de los 7.000 millones y durante 1.974-78 alrededor de 12.000 millones. Para el período completo la media de inversión es de 14.745 ptas/habit./año.

Cuadro 27. En este cuadro se expresan las cifras de inversión pública central en los sectores urbanísticos para el período 1.970-78 en pesetas corrientes.

Como se dijo anteriormente se excluyen determinados sectores que no influyen directamente en el planeamiento urbano, quedando para el cómputo: "Educación y cultura", "Seguridad Social y Sanidad", "Vivienda", "Estructura y Servicios Urbanos" y "Transportes".

Como se observa, al contabilizar sólo estos sectores la inversión se reduce notablemente, representando como media el 48% de la inversión total.

Cuadros 28 y 29. El cuadro 28 presenta la inversión pública de la Administración Central en Córdoba en los sectores urbanísticos, así como la inversión per capita para cada año. La media se sitúa en 2.485 ptas/habit./año.

El cuadro 29 recoge esta inversión en sectores urbanísticos en pesetas constantes de 1.982, así como la inversión percapita situándose ésta como media para el período considerado en 7.056 ptas/habit./año.

Cuadros 30 y 31. En estos cuadros se expresa la evolución posible de la inversión de la Administración Supralocal, en el supuesto del mantenimiento de los criterios de inversión adoptados en los años anteriores al período de vigencia del Plan.

La estimación que se hace parte de la cifra media de inversión pública percapita deducida del cuadro 29 y de las proyecciones de población realizadas por el Plan.

De esta forma la estimación ha consistido en aplicar el valor medio de inversión percapita (7.056 ptas/habit.) al número de habitantes estimados en las proyecciones de población (tasa de crecimiento de la población igual a 1'77%).

Se obtiene unas cantidades de 19.466 millones de ptas. de 1.982 para el período de vigencia del Plan, y de 23.533'7 millones de ptas. de 1984.

Por otra parte se ha estimado un porcentaje (25%) de estas cantidades destinado a mejoras y reposición por lo que el monto total en obra nueva durante el período de vigencia del Plan queda en 17.650'3 millones de ptas. de 1984.

Teniendo como base los datos expuestos en el P.E.A. se ha calculado la inversión de la Administración Supralocal y la previsible inversión de ésta durante el período de vigencia del Plan.

Cuadro 32. Se expresa la inversión pública total (real y financiera) de la Administración Supralocal durante el período 1983-86, distinguiendo entre inversión gestionada por la Comunidad Autónoma y la gestionada por la Administración Central.

Como se observa, la inversión gestionada por la C.A. en 1.983 es realmente escasa (12% de la total) y dentro de ésta con la misma característica la autofinanciada (6% de la total). Sin embargo durante el período 1.984-86 la inversión gestionada por la C.A. alcanzará el 40'6% de la inversión total.

En base a estos datos, la inversión percapita en Andalucía asciende a 24.129'1 ptas/habit./año como media para el período 1984-86.

Cuadro 33. Expone una clasificación funcional de la inversión pública distinguiéndose entre "Servicios Generales", "Servicios Sociales", "Servicios Económicos" y "Servicios diversos".

Como se observa en esta primera aproximación, los sectores que financiarán la inversión urbanística, "Servicios Sociales" e Infraestructuras dentro de los "Servicios Económicos", representaron el 77% de la inversión total (17.260 ptas/habit.) en 1983 y el 74% como media para el período 1984-86 (17.829 ptas/habit.).

Cuadro 34. Expresa la inversión pública central y autonómica en Córdoba y Andalucía, así como distingue entre la territorializada y la que no.

Como se observa la inversión territorializada en Córdoba alcanza 16.236 ptas/habit.. en 1984, habiendo sido esta misma inversión en 1.983 de 9.429 ptas/habit.

Cuadro 35. Este cuadro presenta la inversión de la Administración Central y Autonómica en sectores urbanísticos. A partir de los cuadros 8 y 12 del P.E.A. se ha procedido a

eliminar los sectores que por sus características no incidian directamente en la financiación de las actuaciones del Plan. De esta forma quedan unos sectores cuyo monto supondrá el 62,2% de la inversión total para el período 1984-86, y una media de inversión percapita durante este período de 15.017 ptas/habit.

Cuadro 36. Expresa la inversión media anual en actuaciones urbanísticas presupuestada para el período 1.984-86.

La clasificación de los sectores de inversión expuesta se ha obtenido en base a los Programas incluidos en el Plan de Inversiones Públicas, anexo al Plan Económico.

La inversión percapita alcanza como media en este periodo, teniendo en cuenta los sectores expuesto, y sin computar las inversiones en instalaciones singulares y otros programas que no incidan directamente en el planeamiento urbano, la cantidad de 10.900 ptas./habit.

Por otra parte se ha tenido en cuenta un porcentaje estimado (25%) para inversiones de reposición, sobre la base de las estimaciones que la D.G. de Programación Económica de la Generalitat realizó para inversiones de reposición sobre el total regionalizado en los Presupuestos Generales del Estado de 1.984, que en Andalucía alcanzaba el 19,2%.

Así, la inversión percapita en obra nueva se fija en 8.175 ptas./habit.

Cuadro 37. En este cuadro se expone la previsible evolución de la inversión de la Administración Supralocal.

Esta evolución se ha calculado en base a la proyección de población realizada en el Plan y aplicando sobre ésta la inversión media percapita calculada, es decir 8.175 ptas/habit., con lo cual el monto total de la inversión de la Administración Supralocal en Córdoba durante los ocho años de vigencia del Plan ascienden a 22.553'3 millones de pesetas de 1984.

En el cuadro nº 38 quedan resumidas las distintas alternativas obtenidas en base a la información manejada del Ministerio de Economía y del Programa Económico para Andalucía 1984-86.

La hipótesis 1 descansa en los datos de la primera fuente citada, siendo la hipótesis 2 el resultado conseguido en función de los datos del P.E.A.

Creemos que la hipótesis 2, siendo muy similar su volumen al de la hipótesis 1, es la que más se ajusta al concepto que consideramos como Inversión de la Administración Supralocal en sectores urbanísticos. Y ello es así porque su estimación se ha basado en las fuentes presupuestarias mas actualizadas de la Junta de Andalucía, y porque a través del análisis detallado de los programas de inversión contenidos en el

P.E.A., se llega a detectar cuales de ellos inciden directamente en las actuaciones derivadas del planeamiento urbano.

En base al cuadro 36, que representa la distribución sectorial de las inversiones en Andalucía el volumen total de inversión estimado en la hipótesis 2 (22.553'3 millones de pesetas), puede tener una distribución sectorial en Córdoba, caso de mantenerse constantes los pesos relativos de la inversión de cada uno de ellos sobre el total, con la siguiente composición:

	Millones ptas.	Porcentajes
Infraestructura Transporte	6.000	26'5
Estructura y Servicios Urbanos	2.900	12'8
Educativo	4.600	20'3
Cultural	1.000	4'4
Deportivo	195	0'8
Sanitario y Asist. Social	1.715	7'5
Vivienda	5.600	24'7
Mejora Medio Rural	600	2'6
	<hr/>	<hr/>
TOTAL	22.610	100



2.4.- DATOS



CUADRO 24.- INVERSION PUBLICA TOTAL EN CORDOBA POR SECTORES (MILLONES PTAS. CORRIENTES)

SECTORES AÑOS	EDUCAC. Y CULTUR.	INVEST. Y DESAR. TECNOL.	S. SOC. Y SANID.	VIVIEND.	ESTRUC. Y SERV. URBAN.	AGRICUL. Y PESCA	FOMENT. Y REESTR. INDUST.	TRANSP.	CORREOS Y TELEC.	TURISM. E INFORM.	PLANES PROVINC	OTROS SECTO- RES	INVERS. PRIVA- DAS	CORPO- RAC. LOCAL.	TOTAL
1970	117	22	80	245	152	122	7	484	7	4	21	43	20	383	1.707
1971	220	13	85	120	114	178	5	255	4	14	67	81	57	371	1.584
1972	363	15	59	93	78	354	7	157	4	4	18	25	81	415	1.673
1973	115	25	360	258	135	606	35	217	4	3	47	35	155	486	2.481
1974	239	62	547	123	187	632	60	695	5	28	32	113	206	715	3.644
1975	397	78	301	187	110	512	27	767	4	4	137	153	302	876	3.837
1976	367	89	322	442	244	838	45	792	7	10	226	338	274	1.221	5.215
1977	544	89	361	975	412	1.017	72	715	8	15	268	242	400	1.221	5.934
1978	1.395	94	497	1.177	419	1.373	129	668	14	18	272	277	282	1.193	7.808

FUENTE: Ministerio de Economía.

CUADRO 25.- INVERSION PUBLICA TOTAL EN CORDOBA (millones ptas. corrientes).

	Millones ptas.	Inversión Pécapita
1970	1.707 M	2.357 ptas/hab.
1971	1.584 "	2.193 "
1972	1.673 "	2.320 "
1973	2.481 "	3.448 "
1974	3.644 "	5.072 "
1975	3.837 "	5.351 "
1976	5.215 "	7.272 "
1977	5.934 "	8.274 "
1978	7.808 "	10.886 "
Media:	5.241	"

FUENTE: Ministerio de Economía y elaboración propia

CUADRO 26.- INVERSION PUBLICA TOTAL EN CORDOBA (millones ptas. constantes de 1982).

	Millones ptas.	Inversión Pécapita
1970	8.535	11.786 ptas/hab.
1971	7.286	10.090 "
1972	7.260	10.069 "
1973	9.750	13.550 "
1974	12.462	17.346 "
1975	11.319	15.786 "
1976	13.193	18.397 "
1977	12.164	16.960 "
1978	13.729	18.723 "
Media:	14.745	"

FUENTE: Ministerio de Economía y elaboración propia

CUADRO 27.- INVERSIONES ADMINISTRACION CENTRAL EN CORDOBA EN SECTORES URBANISTICOS (millones pt.as. corrientes)

SECTORES AÑOS	Educ. y Cultura	S.S. y Sanidad	Vivienda	Estructura y Serv. Urbanos	Transportes	TOTAL
1970	117	80	245	152	484	1.078
1971	220	85	120	114	255	794
1972	363	59	93	78	157	750
1973	115	360	258	135	217	1.085
1974	239	547	123	187	695	1.791
1975	379	301	187	110	767	1.744
1976	367	322	442	244	792	2.167
1977	544	361	675	412	715	2.507
1978	1.395	497	1.177	419	668	4.156

FUENTE: Ministerio de Economía

CUADRO 28.- INVERSION DE LA ADMON. CENTRAL EN SECTORES URBANISTICOS DE CORDOBA (ptas. corrientes).

	Millones ptas.	Inversión Pércapita
1970	1.078	1.489 ptas/hab.
1971	794	"
1972	750	1.040 "
1973	1.085	1.508 "
1974	1.791	2.493 "
1975	1.744	2.432 "
1976	2.167	3.022 "
1977	2.507	3.495 "
1978	4.156	5.794 "
	Media:	2.485,7 "

FUENTE: Ministerio de Economía y elaboración propia

CUADRO 29.- INVERSION DE LA ADMON. CENTRAL EN SECTORES URBANISTICOS DE CORDOBA (ptas. constantes de 1982).

	Millones ptas.	Inversión Pércapita
1970	5.390	7.443 ptas/hab.
1971	3.716	5.146 "
1972	3.255	4.514 "
1973	4.264	5.926 "
1974	6.125	8.525 "
1975	5.145	7.175 "
1976	5.482	7.644 "
1977	5.139	7.165 "
1978	7.148	9.966 "
	Media:	7.056 "

FUENTE: Ministerio de Economía y elaboración propia

CUADRO 30.- EVOLUCION PREVISIBLE DE LA INVERSION DE LA ADMINISTRACION SUPRALOCAL EN SECTORES URBANISTICOS EN CORDOBA. (millones de ptas. 1982).

Años	t.(1985)	t + 1	t + 2	t + 3	t + 4	t + 5	t + 6	t + 7	Total
Cantidades	2.323'2	2.361	2.394'7	2.425'3	2.453	2.478'1	2.503	2.528	19.466'3

CUADRO 31.- EVOLUCION PREVISIBLE DE LA INVERSION DE LA ADMINISTRACION SUPRALOCAL EN SECTORES URBANISTICOS EN CORDOBA. (millones de ptas. 1984).

Años	t (1985)	t + 1	t + 2	t + 3	t + 4	t + 5	t + 6	t + 7	Total
Hipótesis 1.	2.808'7	2.854'4	2.895	2.932	2.965'6	2.996	3.026	3.056	23.533'7

CUADRO 32.- INVERSION PUBLICA (CENTRAL Y AUTONOMICA) PROGRAMADA PARA 1983-86 EN ANDALUCIA, FINANCIADA POR EL ESTADO Y LA COMUNIDAD AUTONOMA

Fuente de Financiación	1983		1984		1985		1986		Media Anual 1984-86	
	(Mill. ptas. 1983)	Ptas./Habit.	(Mill. ptas. 1984)	(Mill. ptas. 1984)	(Mill. ptas. 1984)	(Mill. ptas. 1984)	(Mill. ptas. 1984)	Ptas./Habit.		
Inv. gestionada por la C.A.	17.485'5	2.714	70.236'2	74.390'0	75.280'0	73.302'0	11.382'0			
- Autofinanciada por la C.A.	8.850'0	1.374	15.490'0							
- F.C.T. competencias transferidas	5.336'0	828	35.830'5							
- Otras inversiones incluidas en los Presupuestos del Estado.	3.298'9	512	18.915'7							
Inv. gestionada por la Administración Central.	126.763'0	19.678	84.063'1	81.105'8	81.105'8	82.091'5	12.747'1			
- F.C.I. Competencias no transferidas.	49.410'1	7.670	21.845'3							
- Otras inversiones incluidas en los Presupuestos del Estado.	77.352'9	12.008	62.217'3							
TOTAL INVERSION PUBLICA SUPRALOCAL	144.248'5	22.392	154.299'3	155.495'8	156.385'8	155.393'6	24.129'1			

FUENTE: Cuadros 8-12 del P.E.A. y elaboración propia.

CUADRO 33.- CLASIFICACION FUNCIONAL DE LA INVERSION REALIZADA Y PROGRAMADA POR LA ADMINISTRACION GENERAL Y AUTONOMICA EN ANDALUCIA 1983-1986 (millones ptas. 1983 y 1984).

Función	1. 983 (Millones ptas. 1. 983)					Media Anual (1984-86 (Millones ptas (1984)				
	Inversión Autónoma	F.C.I.	Resto Admon. Central	TOTAL	Ptas/Habit.	Inversión Autónoma	F.C.I.	Resto Admon. Central	TOTAL	Ptas/Habit.
Servicios Genmerales				12.908,5	2.004	273,3	338,1	8.150	8.761,4	1.360,4
Servicios Sociales	3.030,4	32.584,4	12.888,5	71.692,8	11.129	4.164	35.568,6	32.159,7	71.892,3	11.163,4
-Estado y Junta	3.030,4	32.584,4	32.442,3	68.037,1	10.562	3.134	35.435,4	28.797,5	67.276,9	10.446,7
-C.C.L.L. (Cooperación Provincial)		20	3.635,7	3.665,7	567	1.030	133,2	3.452,2	4.615,4	716,7
Servicios Económicos	5.819,6	22.142,3	31.622,2	59.584,1	9.250	10.537,7	22.894,7	40.805,1	74.237,6	11.527,5
-Infraestructura	3.127,6	20.095,2	19.922,5	43.145,3	6.698	2.204,6	15.440,4	29.896,3	47.541,3	7.382,1
-Sectorres Económicos	1.522	2.047,1	9.020,3	12.589,4	1.954	4.243	7.424,6	7.920,8	19.588,5	3.041,7
-Inversiones Financieras (Junta).	1.170		2.679,4	3.849,4	598	4.090,1	29,7	2.988	7.107,8	1.103,7
Servicios Diversos			63,1	63,1	10	411,6	90,5		502,1	77,9
TOTAL	8.850	54.746,7	80.651,8	144.248,5	22.393	15.386,6	58.892,1	81.114,8	155.393,6	24.129,4

FUENTE: Cuadros 20 y 24 del P.E.A. y elaboración propia.

CUADRO 34.- INVERSION DE LA ADMINISTRACION CENTRAL, AUTONOMICA Y DE LA SEGURIDAD SOCIAL EN CORDOBA Y ANDALUCIA PARA 1983 Y 19843 (millones ptas. corrientes).

Función	1983			1984		
	Córdoba	Inv. Andal. sin territ.	Total Invers. Andalucía	Córdoba	Inv. sin territorializ.	TOTAL ANDALUC.
Consejería Presidencia	34'7	50	54'8	16'7	168'6	637'0
Gobernación	13'7	4.870'8	811'7	285'8	800'0	2.728'5
Economía y Planificación	4.843'4	31.232'1	4.980'7	5.983'6	680'0	4.132'2
Pl. Territorial y Energía	55'0	18.495'5	68.343'7	1.316'2	13.643'7	66.218'3
Agricultura y Pesca	397'5	2.642'2	38.567'1	802'3	17.339'1	26.438'1
Transp. Turismo y Comunic.	204'5	1.703'9	6.966'7	1.052'0	2.188'0	8.361'0
Trabajo, Industria y Seg. Soc.	109'0	4.901'1	3.550'9	35'3	5.484'1	13.405'1
Salud y Consumo	662'3	8.978'3	6.286'2	1.166'5	1.107'8	1.763'1
Educación	184'5	380'9	15.504'4	242'3	6.823'4	15.888'1
Cultura	25'8	1'2	2.179'7	3'4	1.918'1	3.408'7
Hacienda	232'4	2.866'2	1.367'9	345'6	639'0	953'8
Varios			13.129'2		1.960'0	10.365'4
TOTAL	6.762'8	76.121'2	144.248'5	11.649'7	52.751'8	154.299'3
Inversión en Ptas/Habit.	9.429'0	11.817'0	22.392'0	16.392'0	8.190	23.959

FUENTE: Cuadros 40 y 41 del P.E.A.

CUADRO 35.- INVERSION DE LA ADMINISTRACION CENTRAL, AUTONOMICA Y SEGURIDAD SOCIAL EN SECTORES URBANISTICOS PARA 1983 Y 1984-86 (millones ptas. 1983 y 1984).

Función	1983			1984		
	Gestión C.A.	Gestión Es-tado	TOTAL	Gestión C.A.	Gestión Es-tado	TOTAL
Transportes						
-Carreteras	2.702'0	15.143'3	17.845'0	6.793'6	10.021'5	16.815'1
-Transportes		1.207'1	1.207'1	125'0	1.788'0	1.913'0
-Puertos		4.620'3	4.620'3	209'0	3.744'3	3.953'3
-Aeropuertos		2.046'1	2.046'1	359'6	475'7	835'3
-Otros	65'0	774'1	839'1	500'0	803'6	1.303'6
Estruc. y Serv. Urb.						
-Abastecim. y Saneam.		6.445'5	6.445'5	4.311'1	1.310'0	7.621'1
-Urban. y Equip. Colect.	346'3	3.629'4	3.975'7	590'9	892'3	1.483'2
-Medio Ambiente	89'3	6.936'1	7.025'4	2.093'5	5.542'8	7.636'3
Educación y Cultural						
-Educación y F.P.	6.117'1	10.347'1	16.464'2	9.996'2	7.369'4	17.365'6
-Serv. Cultural y Medios comunicacion social	564'5	1.675'1	2.239'6	3.100'0	1.824'4	4.924'4
Sanidad y Asist. Social	1.946'8	7.200'9	9.147'7	2.763'5	7.920'8	10.684'3
Vivienda	273'3	22.465'7	22.739'0	13.714'0	3.847'7	17.561'8
Apoyo CC.LL y Actuaciones Medio Rural.	20'0	3.635'7	3.655'7	1.163'2	3.452'2	4.615'4
TOTAL INV. SECT. URBAN.	12.124'3	86.126'1	98.250'4	47.719'6	48.992'8	96.712'4
PTAS HABITANTE	1.882'6	13.373'6	15.256'2	7.409'8	7.607'5	15.017'3

FUENTE: Cuadros 8 y 12 P.E.A.

(*). Para 1984-86 el "Transporte ferroviario urbano" se incluye en otros Programas de F.C. por lo que se ha considerado el incremento sufrido en el total del programa de FF.CC. y Transporte ferroviario urbano y se ha aplicado al dato de 1983.

CUADRO 36.- INVERSION MEDIA ANUAL EN ACTUACIONES URBANISTICAS. 1984-86 (millones ptas. 1984).

Función	Gestión C.A.	Gestión Estado	TOTAL	Inv. anual Ptas/habit.	Nueva Inversión (75%)	
					Annual	Ptas/habit.
Infraestructura Transp.	(6.918'6)	(11.813'5)	(18.732'1)	2.908'0	14.049'0	2.181'0
- Carreteras	6.793'6	10.025'5	16.815'1			
- Transp. Urb. Ferr.	125'0	1.788'0	1.913'0			
Estruc. y Serv. y Saneam.	(6.886'1)	(2.069'2)	(8.955'3)	1.390'5	6.716'0	1.042'8
- Abastcm. y Saneam.	6.311'1	1.310'0	7.621'1			
- Urbanismo	575	377'3	952'3			
- Medio Ambiente		381'9	381'9			
Educativo	(8.566)	(5.683'5)	(14.249'5)	2.212'6	10.686'0	1.659'3
- Preescolar EGB y Enseñanza Esp.	6.300'0	4.288'2	10.588'2			
- Enseñanzas medias	2.128'0	1.128'7	3.256'7			
Edific. Admvos.	138'0	266'6	404'6			
Cultura	(1.234'6)	(1.560)	(2.794'6)	433'9	2.196'0	325'4
- Instalac. Munic.	375'5		375'5			
- Patrimonio cultural	859'1	1560'0	2.419'1			
Deportivo	(427'7)	(176'0)	(603'7)	93'7	452'7	70'3
Sanitario y Asis. Social	(2.763'5)	(2.600'8)	(5.364'3)	832'9	4.023'0	624'6
Vivienda	(13.714)	(3.847'8)	(17.561'8)	2.726'9	13.171'3	2.045'2
Mejora Medio Rural	(1.946'3)		(1.946'3)	302'2	1.459'5	226'6
TOTAL	42.556'8	27.750'8	70.207'6	10.900'7	52.653'5	8.175'2

FUENTE: Programas incluidos en el Plan de Inversiones Públicas, anexo al Plan Económico, Cuadro 34. P.E.A. y elaboración propia.

CUADRO 37.- EVOLUCION PREVISIBLE DE LA INVERSION DE LA ADMINISTRACION SUPRALOCAL SECTORES URBANISTICOS EN CORDOBA (millones ptas. 1984).

Años	t (1985)	t + 1	t + 2	t + 3	t + 4	t + 5	t + 6	t + 7	TOTAL
Hipótesis 2	2.691'7	2.735'3	2.774'6	2.810	2.842	2.871'1	1.899'8	2.928'8	22.553'3

CUADRO 38.- EVOLUCION PREVISIBLE DE LA INVERSION DE LA ADMINISTRACION SUPRALOCAL EN SECTORES URBANISTICOS EN CORDOBA.

Años	t (1985)	t + 1	t + 2	t + 3	t + 4	t + 5	t + 6	t + 7	TOTAL
*Hipótesis 1 (Millones de ptas. 1984).	2.808'7	2.854'4	2.895	2.932	2.965'6	2.996	3.026	3.056	23.533'7
Hipótesis 1 (Millones de ptas. 1984).	2.691'7	2.735'3	2.747'6	2.810	2.842	2.871'1	1.899'8	2.928'8	22.553'3

3. INVERSION DE LA ADMINISTRACION CENTRAL, AUTONOMICA Y LOCAL.

A modo de resumen se exponen a continuación las cifras obtenidas en los estudios anteriores, respecto a la inversión que correspondería tanto a la Administración Supralocal como local, durante los dos cuatrienios de vigencia del Plan.

Las cifras se refieren a las hipótesis elegidas en los análisis efectuados y vienen contabilizadas en millones de ptas. de 1984.

Años	ADMON. SUPRALOCAL	ADMON. LOCAL
t (1985)	2.691'7	457'3
t + 1	2.735'3	496,6
t + 2	2.747'6	539'4
t + 3	2.810	585'7
t + 4	2.842	636'1
t + 5	2.871'1	690'8
t + 6	2.899'9	750'3
t + 7	2.928'8	814'8
	-----	-----
TOTAL	22.523'3	4.971

El total de la inversión pública durante los 8 años de vigencia del Plan, alcanzaría por tanto, los 27.524'3 millones de pesetas.

B.- ESTUDIO DE COSTOS



1.- Metodología

Una vez determinados los recursos susceptibles de inversión para la Administración Supralocal y local, es necesario estimar, en base al artículo 42 del Reglamento de Planeamiento, el conjunto de costes generados por las determinaciones del Plan, así como la imputación de estos al sector público y privado.

En principio es necesario comentar que no existe una metodología legal para llevar a cabo estos estudios, por lo que se ha optado realizar el estudio de costes, de forma que permita conocer de manera ordenada la cuantificación del inventario de determinaciones que el Plan propone, respetando el esquema teórico y formal de este.

Ante la imposibilidad de realizar una valoración individualizada de cada actuación se ha procedido con valoraciones más o menos estandarizadas en función del tipo de intervención.

A partir de estas valoraciones, se han agrupado las determinaciones por áreas de la ciudad, confeccionándose tablas de doble entrada donde quedan registrados: la clase de suelo donde se actúa, el sistema de obtención, el tipo de actuación que se prevee y su coste, la distribución de éste entre los organismos financiadores y los particulares, así como una programación de las actuaciones en cuatrienios.

2.- Criterios de valoración.

2.1.- Valoración del suelo.

El problema fundamental que se plantea en lo que se refiere al tema del suelo, es el de las potenciales expropiaciones que se tengan que realizar imprescindiblemente tanto en suelo urbano como en el no urbanizable.

En la actualidad los precios de expropiación reconocidos por los jurados provinciales son muy superiores a los fiscales por lo que para una estimación de costes justa de un Plan se justifica la valoración del suelo en base al valor urbanístico de los terrenos, tomando valores medios y con carácter orientativo, ya que en cada situación concreta concurren una serie de características y condicionantes que han de ser recogidas en los correspondientes proyectos técnicos y que por su prolijidad escapan al ámbito de un Plan General.

Desde este punto de vista, se ha procedido a una valoración tomando como base los precios que actualmente existen en el mercado inmobiliario de la ciudad.

Así, se ha partido de un precio medio de repercusión por m² de superficie construida igual a 5.00 pta/m² t. Sin embargo este precio medio ha de ser corregido en función de la localización geográfica y caracteres urbanísticos de cada una de las zonas en que se ha dividido la ciudad, obteniéndose de esta forma el precio de repercusión real de cada una de ellas.

Para llegar al precio del suelo se han empleado las siguientes formulas:

$$R = r_m \times K_1 \times K_2$$

$$V = R \times e$$

Siendo:

R = Repercusión real por m² de superficie construida.

rm = Repercusión media por m² de superficie construida = 5.000 ptas/m² t

K₁ = Coeficiente según localización geográfica (0,5 K₁ 1,5)

K₂ = Coeficiente según el grado de comercialización (0,5 k₂ 1,5)

V = Valor de un m² de terreno en pesetas.

e = Índice de edificabilidad en m² t/m² s

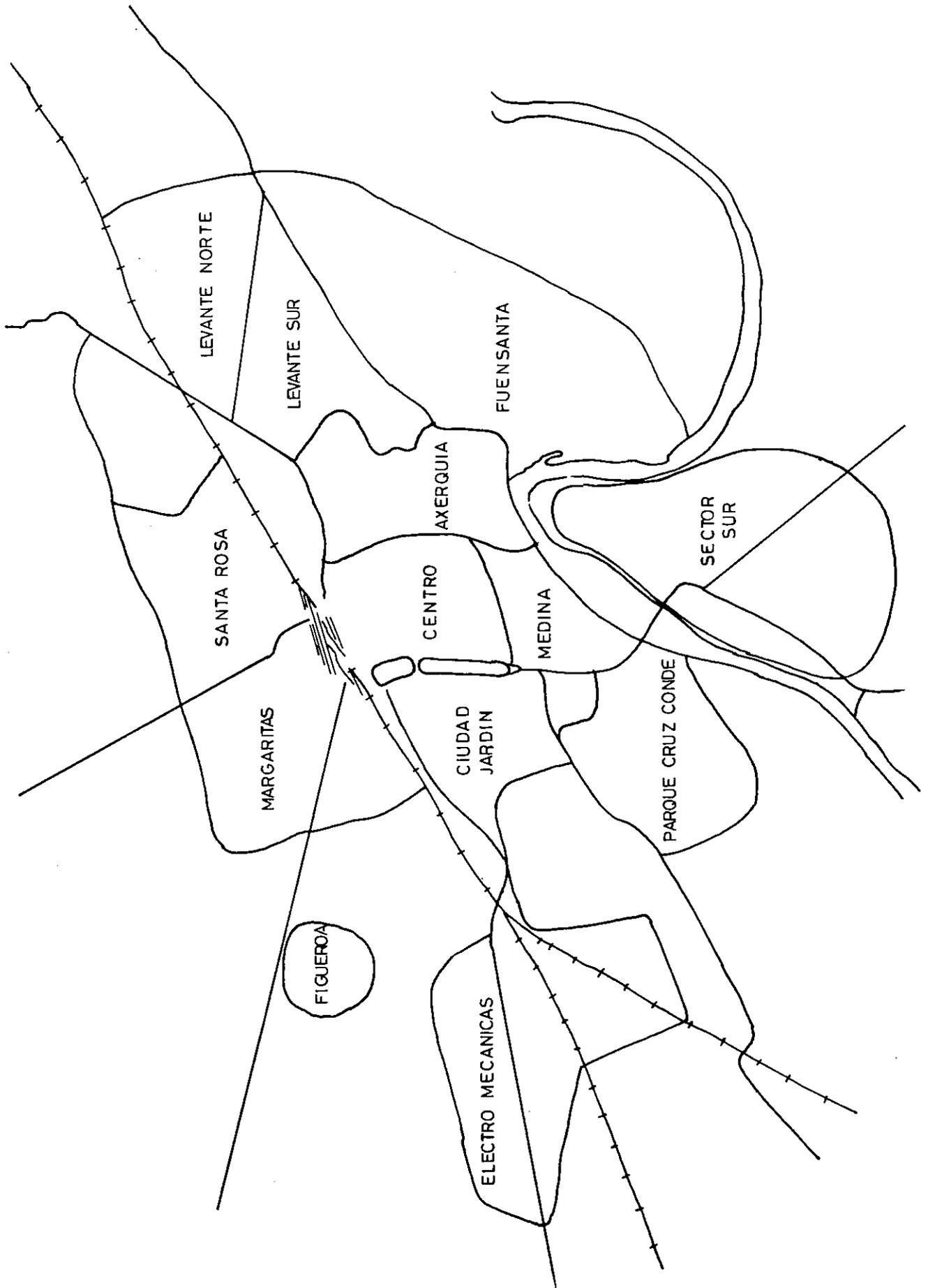
Para calcular la repercusión real por m² de superficie construida se ha confeccionado el siguiente cuadro:

AREAS	COEFIC. LOCALIZAC.	COEFIC. COMERCIAL	rm	R
Centro	1,35	1,3	5.000	8.775
Medina	1,2	0,9	5.000	5.400
Axerquía	1,15	0,9	5.000	5.175
Ciudad Jardín	1,15	1	5.000	5.750
P. Cruz Conde	1	1	5.000	5.000
Sector Sur	1	1	5.000	5.000
Fuensanta	0,95	0,9	5.000	4.275
Levante Sur	1	1	5.000	5.000
levante Sur	0,95	0,9	5.000	4.275
Santa Rosa	1,1	1	5.000	5.5000
Narajo	0,9	0,9	5.000	1.050
Margaritas	1	0,9	5.000	4.500
Electromecánica	0,9	0,9	5.000	4.050

ZONAS	AREAS		CJ	ec	SS	F	LS	LN	SR	N	MA	E
	e	R										
MC-1	2,5		14.375									
MC-2	2				10.000	8550	10.000	8.550	11.000		9.000	8.100
OA-1	1,4			7.000	7.000	5.985		5.985			6.300	
OA-2	1,6					6.840						
PAS-1	1,2										5.400	
PAS-2	1,66				8.300			7.096	9.130		7.470	
PAS-3	2										9.000	
UAD-1	1										4.500	4.050
CTP-1	1,5				7.500	6.412	7.500				6.075	
CTP-2	1,5				7.500	6.412	7.500				6.075	

CJ: Ciudad Jardín
 S.S: Sector Sur
 F: Fuensanta

L.S.: Levante Sur
 L.N.: Levante Norte
 S.R.: Santa Rosa
 N: Naranja
 M.A.: Margaritas
 E: Electromecánica



Para el sector industrial y las zonas de unifamiliar aislada no se ha obtenido el coste por m² de repercusión, sino que se ha empleado directamente el precio por m² de solar, ya que en estas zonas no es significativo el índice de edificabilidad.

Para las zonas de unifamiliar aislada se aplica un precio medio que oscila entre las 2.000 y 2.500 ptas/m², estando este valor para las zonas industriales también entre 2.000 y 2.500 ptas/m²

Obtenidos los precios de repercusión se calculan los precios de un m² de suelo para cada zona en función de la edificabilidad que le corresponda en base a la fórmula: $V = R \times e$. Los valores obtenidos se representan en la tabla adjunta.

Para los sectores Centro, Medina y Axerquía, al no contar con unas edificabilidades tipo, el suelo se ha valorado como promedio en función de sus precios de repercusión en 15.000 ptas/m², 5.700 ptas/m² y 4.500 ptas/m², respectivamente.

En estos tres sectores mencionados se presenta también la dificultad de valorar los edificios que por sus características han de ser expropiados destinándose para ellos en todos los casos de uso de equipamiento, ante el esfuerzo de reequipar selectivamente el Centro Histórico y conservan por su carácter monumental dicha riqueza.

Así para la valoración de estos edificios se ha seguido una metodología basada en la empleada por la Consejería de Política Territorial, Infraestructura y Vivienda y la Promotora Municipal, introduciendo algunas variaciones.

Sintetizando, ésta parte de la superficie en m² útiles construidos de la vivienda, sobre la que se aplica un módulo de venta igual a 47.362 ptas/m² útil.

El monto resultante es afectado por unos porcentajes que minusvaloran en función del grado de deterioro en que se encuentre:

Buen estado	15%
Deterioro ligero	35%
Deterioro medio	65%
Deterioro extremo	80%
Ruina	Se valora solo el suelo.

La segunda fase que consistiría en la rehabilitación del edificio de que se trate se ha valorado también en función del grado de deterioro en que se encuentre y sobre el módulo de 40.000 ptas/m².

Por tanto sobre este módulo de rehabilitación se han aplicado porcentajes que mantienen o minusvaloran esta cantidad según el grado de rehabilitación a efectuar.

En lo que respecta a las necesidades de suelo urbanizable programado, se intenta satisfacer mediante las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo que haya de

destinarse a usos colectivos de espacios y equipamientos públicos, instrumentando para su obtención fundamentalmente el sistema de aprovechamiento medio.

En el suelo no urbanizable se establece la siguiente valoración, modificándose según el tipo de cultivo, productividad, localización, etc.

Secano	500.000 ptas / Ha
Regadío	1.000.000 ptas / Ha
Erial	150.000 ptas / Ha

2.2.- Valoración de equipamiento

Ante la imposibilidad de proceder a una valoración individualizada de cada partida presupuestal de una obra o servicio por lo complejo y prolijo y a falta de proyectos técnicos para cada una de ellas, se ha optado por tomar unos "criterios base" que lleven a una homogeneidad mediante la utilización de estándares reales.

Así el concepto de "standard" utilizado ha sido básicamente el "standard de cantidad" (pesetas por plaza escolar, ptas por cama hospitalaria,...) así como otros estándares de calidad de manera parcial y en situaciones concretas.

Para los equipamientos educativos y sanitarios la valoración se ha realizado en base a módulos establecidos por el Ministerio de Educación, así como se han consultado los establecidos por el Ministerio de Sanidad al objeto de lograr una valoración realista en algún caso posible de intervención en esta materia.

Los equipamientos deportivos y social no permiten la aplicación de módulos, por lo que para evaluar su costo unitario (coste/m² construido), se ha procedido a estimaciones directas en base a la información recabada de proyectos concretos.

Los equipamientos se han distinguido en:

a) Zonas verdes

Cabe señalar la siguiente tipología de zonas verdes de uso y dominio público:

- Parque urbano (> 2 Ha). Se valora entre 250 y 400 ptas/m² bruto dependiendo del tipo de dotación que se le asigne.

- Jardín (< 2 Ha). Se valora en 1.000 ptas/m².

b) Educativo

Para el equipamiento educativo la valoración se realiza en base a los módulos establecidos por la Unidad Técnica del Ministerio de Educación y Ciencia, que en función del número de unidades del colegio establece:

Preescolar 1.500 m ²	10.000.000	pts.
---------------------------------	------------	------

8 Unidades	1.500 a 5.500 m ²	35.000.000 "
16 Unidades	5.500 a 10.000 m ²	75.000.000 "
24 Unidades	10.000 a 15.000 m ²	100.000.000 "

c) Deportivo

Se diferencia entre:

- Instalaciones deportivas de barrio (I.D.B.): se consideran como tales los espacios con este uso comprendidos entre 0-1500 m². El coste medio de estas instalaciones se valoran entre 1.500 - 2.000 ptas/m² bruto.

- Instalaciones deportivas urbanas (I.D.U.): son los espacios con este uso superiores a 1500 m². En ella se pueden localizar instalaciones cubiertas.

El coste medio de las instalaciones abiertas se valora entre 1.500 - 2.000 Ptas/m² bruto. Para las cubiertas se valora según su extensión superficial:

- parcelas entre 1500 m² y 3000 m², 6000 ptas / m² bruto

- parcelas superiores a 3000 m², 3000 ptas / m² bruto

d) Social

En este concepto se agrupan los equipamientos: sanitarios, culturales, servicios municipales, asistenciales, etc...

Desde el Plan no se realiza una política concreta de determinación de usos para este tipo de equipamientos, sino que el objetivo es el conseguir un suelo, de acuerdo con las necesidades de esta clase de servicios para cada zona, y el Ayuntamiento lo irá gestionando según las demandas sociales.

Por tanto con carácter general para el equipamiento social se calcula un módulo medio de coste fijado en 15.000 ptas/m² de suelo bruto, lo que supone aproximadamente 25.000 ptas/m² edificable.

2.3. Valoración de infraestructuras y obras de urbanización secundaria.

Se ha diferenciado entre:

a) Viario

Para la valoración de este tipo de infraestructura se ha optado por el análisis pormenorizado de cada una de las intervenciones que comprenden este concepto. Calculando para cada una de ellas su coste en función de las características que se presentan en cada caso (ancho de la calle, pendientes...)

En el suelo urbano los costes medios que se utilizan son de 5.000 ptas/m².

Para la urbanización del suelo urbanizable los costes considerados son de 6.000 pta/m².

b) Grandes infraestructuras

La valoración por este concepto se ha realizado en base a estándares en el caso de obras más o menos comunes en las que se cuenta con suficiente base histórica de costes. Es el caso de las redes de saneamiento, alta y media tensión, agua potable... etc.

En las actuaciones en que no ha sido posible acogerse a estándares, la valoración se ha efectuado individualizadamente teniendo en cuenta las características propias de cada actuación.

3.- Criterios para la distribución de costos entre agentes

No cabe duda que lo deseable sería el haber establecido una serie de convenios, si no en todas, si en las intervenciones más relevantes que propone el Plan, con los distintos Organismos competentes en la materia de la actuación programada. Esto ha sido posible en algunos casos, teniéndose que realizar en el resto una aproximación teórica de como se asignarán las partidas de inversión entre los diferentes agentes.

De esta forma se da una relación por conceptos de una posible combinación de la signación por agentes de los sectores de inversión.

Esta combinación que se presenta con carácter de generalidad, en el futuro se verá modificada en función de las características que se presenten en cada caso concreto y fundamentalmente en base a las diferentes políticas que se realicen desde cada Organismo en concreto.

No obstante la combinación que se expone, en algunos casos indicativos, se establece de forma realista y no voluntarista, en el ánimo de acercarse a la efectiva distribución de la inversión entre los agentes.

3.1.- Criterios para la distribución de costes en Suelo Urbano (S.U.)

a) De suelo:

La asignación de los costes de adquisición de suelo en S.U. dependerá del sistema de obtención de éste. Por tanto se distingue:

- Unidad de actuación (U.A.): en base al art. 83.3 de la Ley del Suelo, los propietarios deberán ceder el suelo destinado a viales, parques, jardines públicos y centros de E.G.B. Y en base al art. 120 L. S. y 60 del R. Ge. se establece que toda aquella indemnización derivada del derribo de edificios, destrucción de plantaciones y otras instalaciones correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.

- Plan Especial: Los costes se computarán en el correspondiente documento del P.E.

- Actuaciones aisladas: el coste del suelo será por Expropiación a cargo de la Administración actuante.

b) De Urbanización:

1.- Si el sistema elegido es una unidad de Actuación, en base al art. 59 del R. Ge. y 122 de la L. S. los propietarios estarán obligados a costear las obras de urbanización de los siguientes conceptos:

- Obras de viabilidad: pavimentación, aceras, canalizaciones en el subsuelo.
- Obras de saneamiento que afecten a la U.A.
- Suministro de agua y suministro de energía eléctrica que podrán repartir con cargo a las empresas concesionarias.
- Jardinería y arbolado en parques, jardines, vías públicas.

c) De Instalación

Para los distintos tipos de equipamiento se establece:

- Verde: Los parques, jardines, plazas, están considerados como urbanización, por lo que ha sido comentada en el apartado anterior.

- Educativo: El Decreto de Presidencia del Gobierno D.2324/74 y la Orden de la misma Presidencia de 25.5.75 señala que la Junta de Contribuciones escolares aportará a la Corporación Local el 100% del coste sin perjuicio de que esta pueda dedicar algunos recursos al efecto.

- Sanitario: El 100% Administración Supralocal.

Los particulares, o Corporaciones, pueden solicitar una subvención de hasta el 75% del coste.

- Deportivo: Al no estar en vigor las normativas de

DNEFD de 27 de Febrero de 1.968, se establece con carácter indicativo los siguientes porcentajes:

- 30% Admon. Local, 40% Admon. Supralocal y 30% particulares.

Estos porcentajes se estudian en cada caso concreto, pudiéndose modificar en función del carácter de la zona deportiva, de su localización, etc.

- Social: El equipamiento social reviste parecidas condicionantes a los del Deportivo, estableciéndose asimismo con carácter indicativo, y pudiendo ser modificados para cada caso concreto según las características particulares, los siguientes porcentajes:

- 60% Admon. Local. 20% Admon. Supralocal y 20% particulares.

3.2.- Criterios para la distribución de costes en Suelo Urbanizable Programado (S.U.P.)

a) De suelo:

En el S.U.P. serán de cesión obligatoria y gratuita, en base al art. 84.3 de la L. S. los siguientes suelos:

- La superficie total de viales, parques, jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

- El exceso de aprovechamiento del sector y el 10% del aprovechamiento medio del sector.

Por otra parte los Sistemas Generales se obtienen:

- A través de los excesos de aprovechamiento medio de los sectores.

b) De urbanización:

En base al art. 84-3 de la L. S., el coste de la urbanización corre a cargo de los propietarios.

c) De instalación:

El coste de instalación de los equipamientos en S.U.P. se acoge a lo expuesto para el S.U.

3.3.- Suelo Urbanizable no Programado

En base al art. 85-2 de la L. ds., una vez aprobado el Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) se estará a lo dispuesto en el SUP, sin perjuicio de las obligaciones, limitaciones y cargas adicionales que se señalen en el Programa y en el acuerdo de aprobación.

3.4.- Suelo no Urbanizable (S.N.U.)

Las actuaciones que se prevean en el S.N.U., serán a cargo de la Administración actuante, sin perjuicio de la distribución de los costes que los mismos originen entre los distintos organismos con competencia sobre la materia.

3.5.- Infraestructuras

Se distingue entre:

a) Infraestructuras Viarias: en base a la Ley de carreteras, Ley 51/1.974 de 19 de Diciembre, así como el Reglamento General de Carreteras RD 1073/77, de 8 de Febrero y el RD 928/77 de 11 de Marzo, establecemos:

1.- Vías de penetración o tramos de las mismas que constituyan carreteras o autopistas de acceso a la ciudad. Mínimo Administración Local 80%.

2.- Cinturones de circunvalación exteriores o vías límites o tramos de los mismos que conecten carreteras autopistas no urbanas, a cargo del Estado. Mínimo Administración Local 30%.

3.- Cinturones de circunvalación interior, vías transversales del mismo carácter o tramos de los mismos que conecten carreteras o autopistas no urbanas, a cargo del Estado. Mínimo Administración Local 80%.

b) Infraestructuras básicas: en base al D. del MOP de 1 de Febrero de 1.952, y el D. 31 de Octubre de 1.963, se tiene como regla general el ser a cargo del Municipio con cinco excepciones:

1.- Toma, captación, conducción y elevación mecánica.

2.- Captación de aguas subterráneas, acopio de pluviales, transformación de las insalubres y elevación de unas y u otras si fuera necesario.

3.- Arterias de distribución interior previstas para caudales que no sean menores de los 2/3 del que tenga la conducción entre el lugar de la toma y el depósito.

4.- Red de distribución interior de las poblaciones.

5.- Recogida de aguas negras, su conducción y evacuación e incluso su tratamiento.

Estos cinco casos el D. de 1.952 autoriza una subvención de la A. Central hasta el límite máximo del 50% del presupuesto de la obra.

C.- ENCAJE DE RECURSOS Y COSTOS



Este último apartado del Estudio Económico Financiero tiene como objetivo el contrastar por un lado los recursos que mediante las proyecciones efectuadas se han estimado como disponibles para la financiación del Plan a 8 años y por otro los costes que genera éste para su ejecución.

1.- Recursos.

Recogiendo las cifras del análisis efectuando para la estimación de los recursos de la Administración Local se tomaba como hipótesis válida la tercera, que suponía un monto total para 8 años de ejecución del Plan de 5.000 millones de pesetas, es decir 2.083 ptas. por habitante/año, cantidad que con una mínima apreciación resulta moderada y certeramente posible para la Administración Local.

En lo que respecta a la Administración Supralocal la estimación elegida se había realizado en base a la información del Programa Económico para Andalucía 1984-86, y el monto total para los 8 años de ejecución del Plan alcanzaba los 22.550 millones de pesetas, es decir alrededor de 8.000 ptas/habit./año como media. La cifra tampoco parece exagerada, teniendo siempre en cuenta que se han dado una serie de recortes eliminando conceptos que en un determinado momento y por especiales circunstancias podrían implementar la cifra obtenida.

2.- Costes y Viabilidad

Este segundo apartado refleja según los cuadros adjuntos los costes que generaría la ejecución de las actuaciones programadas por el Plan y la posibilidad de financiación por los agentes actuantes.

A pesar de haber sido ajustadas las valoraciones de cada partida en base a los estándares y formas de cálculo estipuladas y utilizadas por los Ministerios y otros Organismos y por experiencias concretas de proyectos, no se pretende que cada actuación quede valorada de forma exacta y cerrada, cosa imposible sin un proyecto de ejecución, sino dar una idea lo más realista posible del coste aproximado de la intervención.

Conviene hacer la advertencia de que el Plan se ha visto en la necesidad de desprogramar un conjunto de actuaciones urbanas que por su elevado coste no encajaba en el monto total de recursos estimados para inversión por parte, bien de la Administración Supralocal, bien del Ayuntamiento. No obstante dichas propuestas quedan reflejadas en plano y en el Programa de Actuación ante la eventualidad de un cambio en el panorama económico capaz de modificar el volumen de recursos asignables al capítulo de actuaciones urbanas, así como por la posibilidad de que el Ayuntamiento y Administración Supralocal consideren, bajo "criterios de oportunidad" o cualquier otra circunstancia, acometer la realización de dichas actuaciones y dejar a un lado las programadas por el Plan.

Los costes de las actuaciones que corresponden financiar al Ayuntamiento suponen 5.668'1 millones.

Dicha cifra distribuida en dos cuatrienios 2.896 millones en el primero y 2.772 en el segundo) con un mínimo de sobreesfuerzo lógico, se ajusta a la capacidad inversora estimada que resultaba ser de 5.000 millones de pesetas en los 8 años de horizonte temporal de programación del Plan.

La Administración Supralocal por su parte se deberá hacer cargo de la financiación de los 21.375'4 millones de ptas., en que han quedado valoradas las actuaciones donde dicha Administración Supralocal se convierte en agente actuante.

En base a los cálculos realizados para la obtención del volumen de recursos disponibles por parte de esta Administración, y que quedaban estimados en 22.553 millones de pesetas en los ocho años (incluido el capítulo de Vivienda), existe un equilibrio económico con la partida asignada por el Plan como coste a financiar por la Administración Central y Autonómica que está estimada en 21.375'4 millones de pesetas.

En lo que resulta al sector privado, cabe decir que los 9.730 millones de pesetas asignados por el Plan se refieren en su mayor parte a obra urbanizadora, siendo lo restante la partida asignada a modo orientativo en actividad constructora en Planes Especiales de Rehabilitación en el Casco Histórico.

Solo cabe explicitar que dicha cantidad es la resultante e imprescindible para llevar a cabo la construcción de las viviendas en unidades de actuación y S.U.P. que han sido programadas atendiendo al ritmo de la actividad en los últimos años.

ENCAJE TEMPORAL DE COSTES DEL AYUNTAMIENTO (miles de pesetas).

Areas y capítulos	1 ^{er} Cuatrienio	2 ^o Cuatrienio	TOTAL
CASCO HISTORICO	668.570	836.000	1.504.570
LEVANTE	65.395	307.124	372.519
FUENSANTA	42.045	42.380	84.425
SECTOR SUR	73.500	19.500	93.000
PONIENTE	37.000	158.140	195.140
MARGARITAS	-----	91.200	91.200
BRILLANTE	93.000	51.600	144.600
SANTA ROSA	70.020	84.888	154.908
SAN CAYETANO	150.000	-----	150.000
PEDANIAS	37.000	20.000	57.000
PARCELACIONES	30.000	-----	30.000
VIARIO	738.500	730.000	1.468.500
SISTEMAS GENERALES	210.007	305.256	516.263
SUP	681.000	125.000	806.000
TOTAL	2.896.037	2.772.088	5.668.125

ENCAJE DE COSTES POR AREAS (miles de pesetas).

Areas y capítulos	Admon. Local	Admon Supralocal	Privados	Total
CASCO HISTORICO	1.504.570	1.134.750	1.000.800	3.640.120
LEVANTE	372.519	323.085	315.392	1.010.996
FUENSANTA	84.425	123.725	106.450	314.600
SECTOR SUR	93.000	645.900	440.850	1.179.750
PONIENTE	195.140	223.160	150.936	569.236
ELECTROMECANICAS	-----	100.000	53.252	153.252
MARGARITAS	91.200	115.000	221.155	427.355
BRILLANTE	144.600	240.000	873.970	1.258.570
SANTA ROSA	154.908	218.616	93.525	467.049
SAN CAYETANO	150.000	65.000	88.975	303.975
PEDANIAS	57.000	283.000	260.231	600.231
PARCELACIONES	30.000	175.000	327.500	532.500
VIVIENDA PUBLICA	-----	6.000.000	-----	6.000.000
VIARIO	1.468.500	1.949.000	-----	3.417.500
GRANDES INFRAESTRUC.	1.603.750	7.158.750 (EMACSA)	105.000	8.867.500
SISTEMAS GENERALES	516.263	845.440	-----	1.361.703
SUP	806.000	1.775.000	5.692.55	8.273.551
TOTAL	7.271.875	21.375.426	9.730.587	38.377.888

