

INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO

El objeto del informe es dar respuesta a la solicitud presentada por la Dirección General de Patrimonio, de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea de la Junta de Andalucía, sobre las condiciones urbanísticas actualmente de aplicación a la parcela urbana ubicada en el municipio de Córdoba, en cuanto a calificación urbanística, régimen y circunstancias urbanísticas a las que está sujeto el inmueble, usos permitidos y compatibles, y edificabilidad máxima.

El inmueble objeto de informe es el señalado en el siguiente cuadro:

Nº IGBD	Denominación	Dirección	Municipio y provincia	Referencia catastral
20000 01887	RECINTO FERIA SAN CARLOS	Carretera Madrid N-IV, km 398,5	Córdoba (CO)	7260301UG4976S0001ID

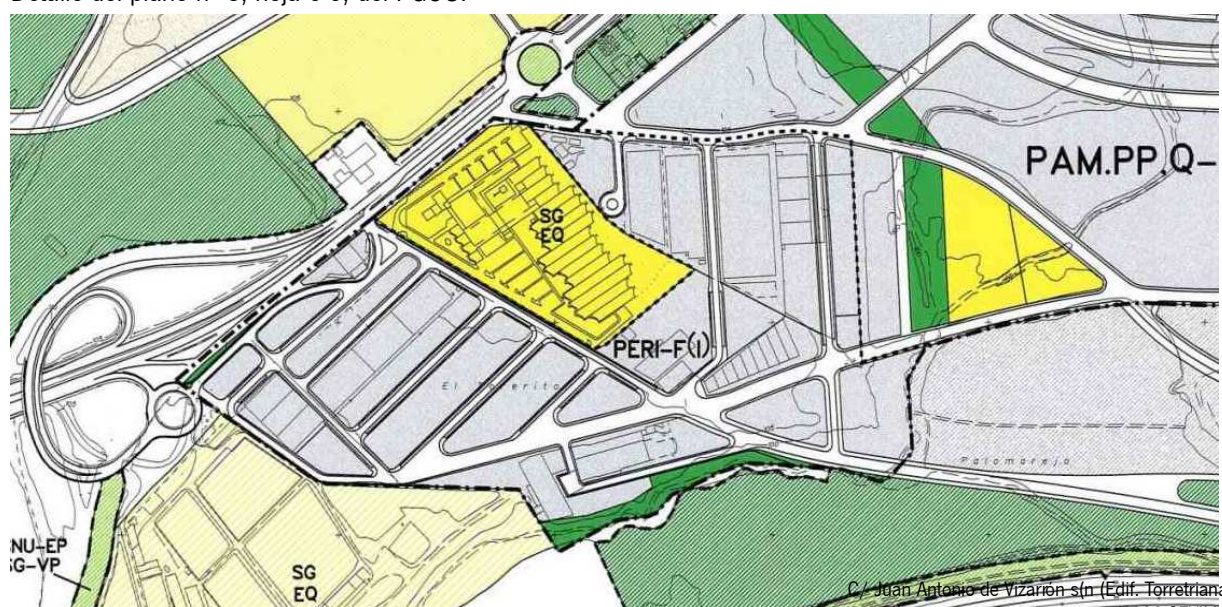
1.- Planeamiento vigente en el municipio:

El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por el **Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba**, aprobado definitivamente por Resolución de 18 de marzo de 2003, por la entonces Consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de una primera resolución del mismo órgano autonómico, de 21 de diciembre de 2001, por la que se aprobó de manera parcial dicho documento; y por la **Adaptación Parcial del mismo a la LOUA** (en adelante ADP), aprobada por el Ayuntamiento el 31 de diciembre de 2009.

2.- Clasificación y calificación del suelo:

La parcela de referencia pertenece al **suelo urbano consolidado**, integrada en una zona del suelo urbano de uso global industrial –aunque no perteneciente a ella-, y cuenta con ordenación urbanística detallada, con asignación de uso pormenorizado y ordenanza de edificación, siendo su calificación urbanística la de **Sistema General de Equipamiento Comunitario** (SG-EQ).

Detalle del plano nº 3, hoja 6-6, del PGOU:



Los art 12.5.1 y 13.13.1. de las normas urbanísticas del PGOU definen el uso de Equipamiento Comunitario, público o privado, el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

Por otra parte, el art 10 de la adaptación a la LOUA identifica, por pertenecer a la ordenación urbanística estructural, los sistemas generales, constituidos por los terrenos, reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público de zonas verdes, espacios libres, infraestructuras, servicios, ó dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integran o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan en rango a una dotación local, y cuyos contenidos son los especificados en el artículo 2 de dichas normas. Las condiciones de uso y régimen del suelo de Sistemas Generales se regulan en el Título décimo de Sistemas de las Normas Urbanísticas.

3.- Edificabilidad:

Esta parcela, por su condición de dotación pública, **no tiene asignada una edificabilidad concreta**, y en todo caso, el techo edificable en ella no es de naturaleza lucrativa. La disposición de edificabilidad esta regulada por el artículo 13.13.2 del PGOU, cuyo contenido se reproduce íntegramente en el Anexo 1.

En relación con el apartado 1 de dicho artículo: la parcela está inserta en una zona de uso INDUSTRIAL según el Plan Especial de Reforma Interior F(II) "San Carlos", con **ordenanza de aplicación IND**. Las condiciones de ordenación y edificación que establece esta ordenanza se regulan en el artículo 13.11., cuyo contenido se reproduce íntegramente en el Anexo 2 que se adjunta.

Respecto al apartado 2 del mismo artículo, a fecha de hoy no hay planeamiento de desarrollo donde esté incluida la parcela de estudio.

4.- Usos:

El Art 12.5.1. de las normas urbanísticas del PGOU, cuyo contenido se reproduce íntegramente en el Anexo 3 que se adjunta., recoge la definición y clases del **Equipamiento Comunitario**. Comprende las siguientes clases de uso:

- a) **Educativo.**
- b) **Servicios de interés público y social (SIPS):**
 - Cultural
 - Asistencia sanitaria
 - Bienestar social
 - Religioso
 - Otros Servicios urbanos
 - Cementerios y Tanatorios
- c) **Deportivo.**

En cuanto al establecimiento de usos compatibles y/o cambios de uso se estará a lo dispuesto en el artículo 12.1 de condiciones generales de los usos del planeamiento general.



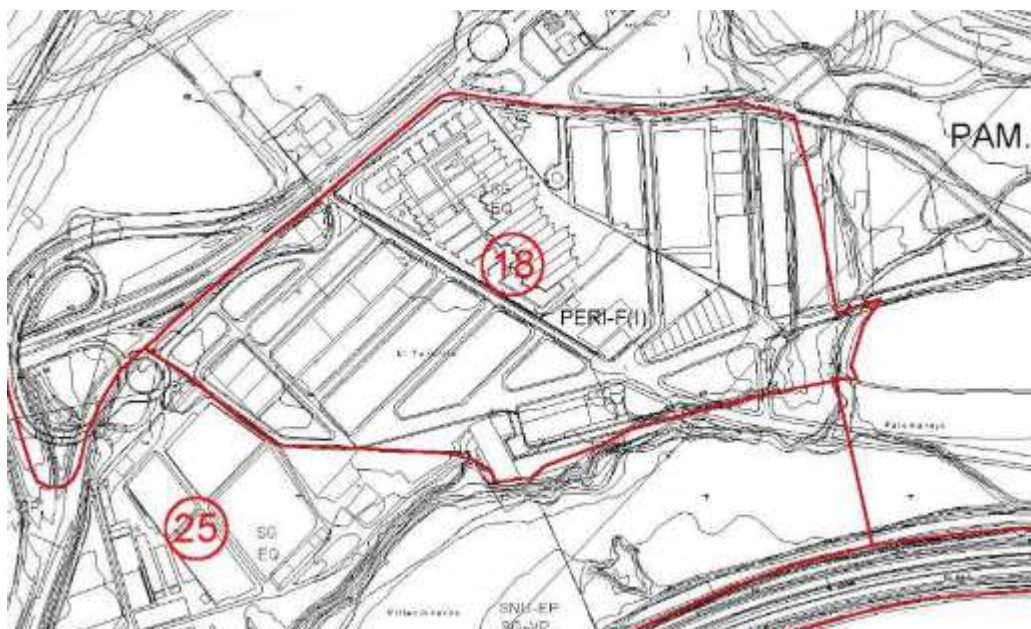
5.- Ejecución y Planeamiento de desarrollo:

El artículo 13.13,3 indica que la ejecución, reforma o ampliación de los equipamientos comunitarios con 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.

6.- Protección arqueológica:

La parcela se encuentra dentro de la delimitación de la Zona Arqueológica 18 "Quemadas" - Zonificación Arqueológica de Tipo C.

Detalle del Plano de protección del patrimonio arqueológico, hoja 21:



La Zonificación Arqueológica Tipo C se aplica en aquellas zonas donde, aún sin confirmar la existencia de un yacimiento, algún vestigio no definitorio externo, la proximidad a un yacimiento arqueológico o cualquier referencia bibliográfica pudiese indicar la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de supervisión arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido que éstos se realicen sin el control de un técnico arqueólogo. Las condiciones para cualquier actuación en esta zona se recogen en el artículo 8.1.22 de las normas urbanísticas, cuyo contenido se reproduce íntegramente en el Anexo 4 que se adjunta.

Fecha del Informe: 06-06-2022

ASESOR TÉCNICO, ARQUITECTA

Fdo: M^a Isabel Roblas Rey