



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA CIUDAD DE
LA RAMBLA
(Córdoba)**

Plaza de la Constitución, 9
Tfno. 957 682 700 - Fax 957 684 229
e-mail: larambla@aytolarambla.es
14540 La Rambla (Córdoba)

Considerando el Proyecto de Innovación de las Normas Subsidiarias de La Rambla, en calle Guevara, Valenzuela y Las Flores, cuyo promotor es la entidad ZERREITUG, S.L., y redactada por el Sr. Arquitecto D. Emilio Jiménez Lucena.

Considerando que con fecha de registro de entrada de 9 de marzo de 2007, se remite informe técnico-jurídico del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial que establece que la modificación del planeamiento general se ajusta en su tramitación, contenido documental, y determinaciones a las exigencias de la legislación urbanística, y resulta coherente con el modelo urbanístico del planeamiento vigente, por lo que desde el punto de vista técnico-jurídico, se informa favorablemente a los efectos de su aprobación, y considerando el informe de Secretaria de 9 de marzo de 2007.

Considerando que con fecha de 15 de marzo de 2007, se aprueba inicialmente la modificación de las Normas Subsidiarias de La Rambla C/Guevara.

Considerando que durante el periodo de información pública, cuyo anuncio se publicó en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia nº. 63 de 12 de abril de 2007, y en el Día de Córdoba de 27 de marzo de 2007, no se han presentado alegaciones.

Considerando que conforme a la Instrucción 1/2004 de la Secretaria General de Ordenación del Territorio y urbanismo sobre el procedimiento de aprobación provisional de instrumentos de planeamiento urbanístico, no es necesaria la aprobación provisional, al concurrir los supuestos en dicha Instrucción relacionados, ya que una vez evacuado el trámite de información pública, no ha resultado necesario introducir alteraciones en el documento técnico, que requieran su nueva aprobación, ni la verificación o adaptación de informes vinculantes emitidos en el procedimiento.

Considerando que según el art. 31.1.B) a) LOUA corresponde a los municipios las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de estos. Y de conformidad con el Decreto 220/2006, en su artículo 14.2.b), corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, emitir informe preceptivo, no vinculante, en relación a esta modificación.

Considerando el informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha de 15 de junio de 2007, en el que se especifica que la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rambla, cabe considerarla como modificación del referido instrumento de ordenación urbanística, al contener alteraciones de su ordenación, que no suponen la revisión o revisión parcial del mismo, por cuanto no afectan integralmente al modelo urbanístico establecido, al conjunto de sus determinaciones, o de una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo de su territorio o de sus determinaciones. Así como que del análisis de las determinaciones contenidas en el presente instrumento de planeamiento se desprende que las mismas, en general, se adecuan a la ordenación estructural establecida en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Considerando el informe de Secretaria de 28 de junio de 2007, que establece que el art. 42. 2.º de la L.R.B.R.L. que exige el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, para los acuerdos que corresponda acordar a la Corporación en la tramitación de instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.

Sometido el asunto a votación, este Pleno, con el voto en contra del grupo municipal de PA (un concejal) y del grupo municipal del PA (dos concejales), y el voto a favor del grupo municipal de IU (cinco concejales) y del grupo municipal PSOE (cinco concejales), y por tanto, cumpliéndose el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación (diez concejales, de los trece que componen la Corporación), ACUERDA:



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA CIUDAD DE
LA RAMBLA
(Córdoba)**

Plaza de la Constitución, 9
Tfno. 957 682 700 - Fax 957 684 229
e-mail: larambla@aytolarambla.es
14540 La Rambla (Córdoba)

PRIMERO-. Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias, en calle Guevara, Valenzuela, y Las Flores, promovido por ZERREITUG S.L. , y redactada por el Sr. Arquitecto D. Emilio Jiménez Lucena.

SEGUNDO.- Proceder a la inscripción de esta modificación de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y en el Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

TERCERO-. Proceder a la publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, así como del texto articulado de la modificación de las Normas Subsidiarias.

CUARTO-. Remitir este acuerdo al Catastro (art. 35 RCI)

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

ÍNDICE:

MEMORIA INFORMATIVA.

Objeto y contenido.

Objeto, encuadre legal, redactor, encargado.
Descripción del contenido documental.

Planeamiento vigente.

Planeamiento vigente.
Determinaciones del planeamiento vigente en el ámbito de actuación.

Características del ámbito de actuación.

Encuadre urbano.
Infraestructuras y servicios.
Estructura de la propiedad y caracterización física de la parcela.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Procedencia, conveniencia y oportunidad.

Procedencia. Encuadre general del instrumento y su relación con la legislación urbanística.
Conveniencia y oportunidad. Encuadre de la conveniencia del instrumento de oportunidad de sus determinaciones en la legislación urbanística y en el planeamiento vigente.

Determinaciones urbanísticas.

Descripción y justificación de la propuesta urbanística.
Objetivos de la actuación.
Clasificación, calificación.
Ejecución-cesión.
Cuadro-resumen comparativo de las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente-planeamiento modificado.

Descripción y justificación de las determinaciones urbanísticas.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA CIUDAD DE
LA RAMBLA
(Córdoba)**

Plaza de la Constitución, 9
Tfno. 957 682 700 - Fax 957 684 229
e-mail: larambla@aytolarambla.es
14540 La Rambla (Córdoba)

Justificación de la propuesta de ordenación.
Justificación de las determinaciones urbanísticas: clasificación, calificación.
Justificación del cumplimiento de los requerimientos de ordenación, contenido y procedimiento de la L.O.U.A.

Alcance.

ANEXOS.

Informe S.A.U.

Convenio urbanístico.

Ordenanzas del casco tradicional y zona comercial del casco tradicional.

Justificación patrimonial.

PLANOS.

4.1. Planos de información.

Emplazamiento, referencia catastral e infraestructuras.

Equipamiento municipal. Planta y alzados.

Planeamiento vigente.

4.2. Planos de ordenación.

Cesiones y aprovechamiento.

Esquema de alzados. Ubicación de locales comerciales.

Planeamiento modificado.

5. NORMATIVA URBANÍSTICA.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

Objeto y contenido.

Objeto, encuadre legal, redactor, encargado.

OBJETO: El presente documento tiene por objeto la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Rambla en la calle Guevara, con la finalidad principal de introducir un cambio de calificación de las parcelas catastrales 6639301UG4663N0001KR y 6639303UG4663N0001DR, actualmente calificadas como zona de Casco Tradicional con alineación a subzona de Desván en C/ Guevara, a calificación de zona Comercial del Casco Tradicional y Equipamiento en la parte recayente a la mencionada C/ Guevara.

ENCUADRE LEGAL: Se trata de una modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes.

REDACTOR: Se redacta por el arquitecto D. Emilio Jiménez Lucena, colegiado nº 260 por el C.O.A.Co., con domicilio en C/ Cuesta de los Frailes nº 4 B de La Rambla (Córdoba).

ENCARGANTE: La presente modificación puntual se redacta a petición de la sociedad Zerreitug, S.L., con C.I.F. nº B-14671358 y domicilio en calle Juan Miró nº 11 de La Rambla (Córdoba).



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA CIUDAD DE
LA RAMBLA
(Córdoba)**

Plaza de la Constitución, 9
Tfno. 957 682 700 - Fax 957 684 229
e-mail: larambla@aytolarambla.es
14540 La Rambla (Córdoba)

Descripción del contenido documental.

El presente documento consta de los siguientes documentos:

Memoria informativa y justificativa.

Anexos.

Planos de información y ordenación.

Normativa urbanística.

Planeamiento vigente.

Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente en el momento de la redacción de este documento son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Rambla, redactadas por los arquitectos Arturo González y Joaquín Millán. Éstas fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 21 de octubre de 1997 y el Ayuntamiento Pleno aprueba el documento de subsanación de deficiencias afectas por las suspensiones y el texto refundido de sus ordenanzas con fecha 15 de diciembre de 1997, publicándose en el BOP de 7 de marzo de 1998.

Determinaciones del planeamiento vigente en el ámbito de la actuación.

Clasificación: Suelo urbano consolidado.

Calificación: Casco tradicional con alineación a subzona desván en C/ Guevara y casco tradicional en calles Valenzuela y Las Flores.

Afecciones colindantes: Dentro del capítulo IV sobre Normas de Protección del Patrimonio edificado, en la sección IV, aparece incluida la C/ Las Flores como "Conjunto de interés".

Alineaciones: Se define un retranqueo de la edificación en la alineación del edificio en la C/ Guevara.

Características del ámbito de actuación.

Encuadre urbano.

La parcela objeto de la modificación se encuentra situada en el casco urbano consolidado de La Rambla; presenta fachadas a las calles Guevara, Valenzuela y Las Flores, y, junto al edificio municipal de la Casa de la Cultura, conforma una manzana completa. Se trata de una zona céntrica del pueblo, con una importante actividad comercial, principalmente en las calles Valenzuela y Guevara.

El edificio denominado Casa de la Cultura con el que linda la parcela constituye uno de los equipamientos culturales más importantes de la localidad. Se trata de un edificio con dos plantas de altura sobre rasante y sótano, con cubiertas no transitables, organizado en torno a un gran patio central alrededor del cual se disponen los diferentes usos que alberga: en planta baja, centro de educación infantil; en planta alta, biblioteca y salón de actos. El patio que constituye el elemento central del edificio linda en su parte trasera con la parcela objeto de la modificación. Este elemento de unión se formaliza mediante una zona porticada en planta baja, y una pared medianera en planta alta, aunque una reciente actuación municipal ha ampliado la planta alta sobre el pórtico antes mencionado.

Infraestructuras y servicios.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA CIUDAD DE
LA RAMBLA
(Córdoba)**

Plaza de la Constitución, 9
Tfno. 957 682 700 - Fax 957 684 229
e-mail: larambla@aytolarambla.es
14540 La Rambla (Córdoba)

Las calles que delimitan la parcela cuentan con los siguientes servicios urbanísticos:

C/ Las Flores:

Saneamiento (red enterrada).
Abastecimiento de agua potable (red enterrada).
Abastecimiento de electricidad (red aérea).
Telefonía (red aérea).
Alumbrado público (red aérea).
Acceso peatonal, no rodado (se trata de una calle peatonal).

C/ Valenzuela:

Saneamiento: cuenta con dos redes de saneamiento, una más antigua en la que vierten las instalaciones de saneamiento de las viviendas, y una realizada recientemente a una cota superior, que recoge las aguas pluviales. Ambas son enterradas.

Abastecimiento de agua potable (red enterrada).
Abastecimiento de electricidad (red aérea).
Telefonía (red aérea).
Alumbrado público (red aérea).
Acceso peatonal y rodado (aunque se trata de una calle peatonal, tienen acceso los vehículos rodados para las cocheras que existen en la calle).

C/ Guevara:

Saneamiento (red enterrada).
Abastecimiento de agua potable (red enterrada).
Abastecimiento de electricidad (red aérea).
Telefonía (red aérea).
Alumbrado público (red aérea).
Acceso peatonal y rodado con acerado a distinto nivel de calzada.
Línea eléctrica de media tensión que discurre desde el centro de transformación que la compañía Dielesur posee en plaza del Convento hasta el centro de transformación que existe en la calle La Iglesia.

Estructura de la propiedad y caracterización física de la parcela.

Propietario de la parcela: Construcciones Zerreitug, S.L.
Referencia catastral: 6639301UG4663N0001KR y 6639303UG4663N0001DR.
Finca inscrita en el registro de la propiedad de La Rambla según las siguientes inscripciones:

Libro 298, tomo 1071, folios 199, 200, 201.
Libro 308, tomo 1111, folios 167, 168, 169, 58.
Libro 308, tomo 1111, folios 171, 172, 199, 200, 201.
Libro 308, tomo 1111, folios 174, 175.

La parcela posee una superficie de 1.441,74 m², según reciente medición, con una topografía inclinada, con desniveles que van desde la cota 0.00 en la parte más alta del lindero recayente a C/ Las Flores, a la cota -5.19 en el encuentro de las calles Guevara y Valenzuela.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Procedencia, conveniencia y oportunidad.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA CIUDAD DE
LA RAMBLA
(Córdoba)**

Plaza de la Constitución, 9
Tfno. 957 682 700 - Fax 957 684 229
e-mail: larambla@aytolarambla.es
14540 La Rambla (Córdoba)

2.1.1. Procedencia. Encuadre general del instrumento y su relación con la legislación urbanística y el planeamiento vigente.

La figura de planeamiento adoptada es la Modificación Puntual, procedente de acuerdo con los artículos 36 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 154.2 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto no se adoptan nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

En este sentido, la modificación es procedente aunque altera la calificación del suelo, al tratarse de cambios aislados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la L.O.U.A. y el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento.

Igualmente, en el art. 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes se especifica que procederá la Modificación de las Normas Subsidiarias cuando se den otros supuestos distintos a los de la Revisión que alteren alguna de las determinaciones establecidas, aun cuando éstas lleven consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, como es el caso que nos ocupa.

Conveniencia y oportunidad. Encuadre de la conveniencia del instrumento de oportunidad de sus determinaciones en la legislación urbanística y en el planeamiento vigente.

El equipamiento municipal existente en la parcela contigua se podrá ampliar, facilitando el acceso al mismo desde la calle Guevara, y posibilitando la creación de una fachada en el fondo del patio central del edificio, que, hasta ahora, se configuraba como una pared medianera en planta alta.

La calle Guevara presenta una solución de alturas no homogénea. En el acerado opuesto, la normativa actual admite tres plantas de altura, al estar calificadas estas parcelas como zona comercial del casco tradicional.

El equipamiento municipal existente presenta también en esta calle tres plantas en contacto con la parcela objeto de la modificación, ya que la pendiente que posee la calle convierte el semisótano del edificio en una tercera planta sobre la rasante en este punto.

La calificación actual de la parcela admite en la calle Guevara una tercera planta destinada a desván, con un frente de fachada inferior a 1,20 m., con lo que la modificación de la calificación de la parcela no supondría un cambio significativo en la altura permitida para este edificio.

Por lo tanto, con el cambio de calificación de la parcela en la calle Guevara conseguiríamos regularizar las alturas existentes en esta calle, y no supondría un cambio significativo en la altura del edificio respecto a lo que se permite con la normativa actual.

El retranqueo que marca la normativa vigente para la alineación de la parcela en C/ Guevara se resolvería sin coste para el Ayuntamiento.

La actuación que se pretende, por lo tanto, altera las Normas Subsidiarias vigentes cambiando la calificación de forma puntual, entendiéndose oportuno modificar el planeamiento vigente con el instrumento de "Modificación Puntual de Normas" que nos ocupa.

Determinaciones urbanísticas.

2.2.1. Descripción y justificación de la propuesta urbanística.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA CIUDAD DE
LA RAMBLA
(Córdoba)**

Plaza de la Constitución, 9
Tfno. 957 682 700 - Fax 957 684 229
e-mail: larambla@aytolarambla.es
14540 La Rambla (Córdoba)

Como ya se ha comentado en el apartado anterior, la propuesta que se realiza consiste en la modificación puntual de la calificación de la parcela en su fachada recayente a la calle Guevara, que pasaría de la calificación de “Zona del Casco Tradicional con alineación a subzona de desván” a la calificación de “Zona Comercial del Casco Tradicional”. La propuesta urbanística que se realiza se fundamenta en los siguientes aspectos antes comentados:

Ampliación del equipamiento municipal existente en la manzana.

Adecuación de la alineación de la edificación a la que se establece en las Normas Subsidiarias.

Regularización de las alturas de la edificación en C/ Guevara.

Por otra parte, se propone desde esta modificación puntual la modificación del art. 112 de las N.N.S.S. relativo a las obras autorizadas en conjuntos de interés, prohibiendo la apertura de huecos para locales comerciales, con el fin de garantizar una adecuada adaptación al conjunto ya edificado.

Objetivos de la actuación.

Adaptación a la nueva alineación de la calle Guevara.

Ampliación del equipamiento municipal.

Regularización de alturas en C/ Guevara, adaptándolas a la ordenanza de la Zona Comercial del Casco Tradicional.

Clasificación, calificación.

CLASIFICACIÓN: De acuerdo con el artículo 45.2 de la L.O.U.A., se considera que este suelo pertenece a la categoría de suelo urbano consolidado, ya que se dan en él las siguientes circunstancias:

CALIFICACIÓN: Se proponen los siguientes cambios en la calificación del suelo:

Parte de la parcela propiedad del promotor que se cederá al Ayuntamiento pasa a estar calificada como equipamiento.

La parte de la parcela recayente a la calle Guevara cambia su calificación, pasando ahora a la zona denominada “Zona Comercial del Casco Tradicional”.

Ejecución por cesión.

La cesión del equipamiento se llevará a cabo según lo establecido en el convenio urbanístico suscrito por la propiedad y el Ayuntamiento de La Rambla, que se adjunta como anexo.

El resto de la actuación se llevará a cabo mediante la ejecución de una obra de edificación.

Cuadro resumen comparativo de las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente en relación con el planeamiento modificado.

Superficie de la parcela original: 1.441,74 m² (según medición reciente).

Retranqueo: S=20,37 m².

Solar cedido para equipamiento: S=109,32 m².

	SUELO	TECHO EDIFICABLE
--	-------	---------------------



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA CIUDAD DE
LA RAMBLA
(Córdoba)**

Plaza de la Constitución, 9
Tfno. 957 682 700 - Fax 957 684 229
e-mail: larambla@aytolarambla.es
14540 La Rambla (Córdoba)

PLANEAMIENTO VIGENTE		
	1.441,74 m ²	2.883,48 m ²
PLANEAMIENTO MODIFICADO		
	1.441,74- 20,37-109,32 =1.312,05 m ²	3.243,26 m ²

Justificación del aprovechamiento:

Exceso de aprovechamiento = 3.243,26 – 2.883,48 = 359,78 m².

Aprovechamiento Ayuntamiento = 109,32 x 3 = 327,96 m².

Se justifica de esta manera que el exceso de aprovechamiento del particular queda compensado con las cesiones que se hacen al Ayuntamiento.

Descripción y justificación de las determinaciones urbanísticas.

2.3.1. Justificación de la propuesta de ordenación.

Se califica una parte de la parcela como equipamiento, con el fin de ampliar el equipamiento municipal existente en la manzana.

Adecuación de la alineación de la edificación a la que se establece en las Normas Subsidiarias, para lo cual se retranqueará la edificación a construir de acuerdo con el plano nº 8 de nuevas alineaciones en C/ Guevara.

Regularización de las alturas de la edificación en C/ Guevara, presentando un nivel de cornisa continuo en cada una de las fachadas de la calle.

Se prohíbe la apertura de huecos de locales en C/ Las Flores, con el fin de garantizar una adecuada armonización con el entorno ya construido y declarado por las N.N.S.S. vigentes como conjunto de interés.

Justificación de las determinaciones urbanísticas: clasificación y calificación

CLASIFICACIÓN: De acuerdo con el artículo 45.2 de la L.O.U.A., se considera que este suelo pertenece a la categoría de suelo urbano consolidado, ya que se dan en él las siguientes circunstancias:

Se trata de terrenos clasificados como suelo urbano ya urbanizados, que tienen la condición de solar en base al artículo 148.4 y no quedan comprendidos dentro del suelo urbano no consolidado definido en el apartado siguiente.

Suelo urbano no consolidado: Comprende los terrenos en los que concurra alguna de estas circunstancias:

Carecer de urbanización consolidada por:

No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA CIUDAD DE
LA RAMBLA
(Córdoba)**

Plaza de la Constitución, 9
Tfno. 957 682 700 - Fax 957 684 229
e-mail: larambla@aytolarambla.es
14540 La Rambla (Córdoba)

Como ya hemos mencionado, la parcela dispone de los servicios urbanísticos necesarios para su consideración como solar.

Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma Interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

No es el caso que nos ocupa, ya que los servicios urbanísticos existentes en la zona son suficientes para dar respuesta a la edificación que se proyecte en la parcela.

Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

En nuestro caso, la modificación puntual que se plantea no atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente mayor al que tiene en la actualidad, ni se requiere una mejora de los servicios públicos existentes para posibilitar la edificación de la parcela.

CALIFICACIÓN: Se proponen los siguientes cambios en la calificación del suelo:

Parte de la parcela propiedad del promotor que se cederá al Ayuntamiento pasa a estar calificada como equipamiento. Se justifica este cambio en base a los criterios ya comentados sobre ampliación del equipamiento municipal, con posibilidad de acceder al mismo desde la calle Guevara, así como resolver la implantación del equipamiento en la parcela en torno a un patio central que quedará formalmente definido como tal con la nueva ampliación.

La parte de la parcela recayente a la calle Guevara cambia su calificación, pasando ahora a la zona denominada "Zona Comercial del Casco Tradicional". Este cambio se justifica por tratarse de una zona propicia para el establecimiento de locales comerciales, al igual que ya existe en la acera de enfrente, quedando configurada toda la calle Guevara como una zona comercial del centro urbano de la localidad.

Las N.N.S.S. establecen en esta parcela la posibilidad de construir un desván. El problema de una mayor altura del equipamiento municipal respecto a este solución de desván, agravada también por la pendiente de la calle, se resuelve de forma más contundente y homogénea con el cambio de calificación de la parcela.

Justificación de los requerimientos de ordenación, contenido y procedimiento de la L.O.A.

ORDENACIÓN: El aumento del aprovechamiento lucrativo de la parcela queda compensado con la cesión gratuita de una parte de la parcela con una superficie de 109,32 m², destinada a ampliar el equipamiento ya existente y del retranqueo que se define en las N.N.S.S. (20,37 m²) y que se refleja en el cuadro comparativo del apartado 2.2.5.

Se da así cumplimiento al artículo 36.2.2ª de la L.O.U.A., en el que se especifica que "toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro".

Estamos ante un caso de incremento del aprovechamiento lucrativo de una parcela que se compensa mediante la cesión de una zona destinada a equipamiento que viene a compensar el equilibrio



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA CIUDAD DE
LA RAMBLA
(Córdoba)**

Plaza de la Constitución, 9
Tfno. 957 682 700 - Fax 957 684 229
e-mail: larambla@aytolarambla.es
14540 La Rambla (Córdoba)

antes existente. Este hecho queda justificado en el apartado 2.2.5 y en el informe de valoración redactado por el S.A.U. CAMPIÑA con fecha 16 de mayo de 2005, y que se acompaña como Anejo nº 2.

CONTENIDO: El presente documento consta de memoria informativa y justificativa, planos y normas urbanísticas, dando así cumplimiento a lo requerido en el art. 19 de la L.O.U.A.

PROCEDIMIENTO: La figura de planeamiento adoptada es la Modificación Puntual, procedente de acuerdo con los artículos 36 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 154.2 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto no se adoptan nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

En este sentido, la modificación es procedente aunque altera la calificación del suelo, al tratarse de cambios aislados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la L.O.U.A. y el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento.

Igualmente, en el art. 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes se especifica que procederá la Modificación de las Normas Subsidiarias cuando se den otros supuestos distintos a los de la Revisión que alteren alguna de las determinaciones establecidas, aun cuando éstas lleven consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, como es el caso que nos ocupa.

Alcance.

En base a la modificación puntual que se plantea deberán modificarse los planos nº 6 (calificación del suelo) y 7 (alineaciones y protección de la edificación), así como el art. 112 de la normativa urbanística (obras autorizadas en conjuntos de interés).

5. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Normativa urbanística vigente.

CAPÍTULO IV: Normas de Protección del Patrimonio Edificado.

SECCIÓN IV: Conjuntos de interés

Art. 112. Obras autorizadas.

“Todas aquéllas encaminadas al mantenimiento o puesta en valor de sus características.

Los proyectos que se presenten para solicitud de licencia deberán contener los alzados de los edificios colindantes y justificar su adecuación al medio urbano circundante, en función de las características anteriormente descritas.”

Normativa urbanística modificada.

CAPÍTULO IV: Normas de Protección del Patrimonio Edificado.

SECCIÓN IV: Conjuntos de interés

Art. 112. Obras autorizadas.

“Todas aquéllas encaminadas al mantenimiento o puesta en valor de sus características.

En el caso de que se implanten locales en planta baja de la edificación, se prohíbe la apertura de huecos a la calleja de Las Flores, debiendo adaptarse la edificación al ambiente urbano de la zona en cuanto composición, altura, aleros y restantes condiciones fijadas en la ordenanza aplicable a esta clase de suelo.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA CIUDAD DE
LA RAMBLA
(Córdoba)**

Plaza de la Constitución, 9
Tfno. 957 682 700 - Fax 957 684 229
e-mail: larambla@aytolarambla.es
14540 La Rambla (Córdoba)

Los proyectos que se presenten para solicitud de licencia deberán contener los alzados de los edificios colindantes y justificar su adecuación al medio urbano circundante, en función de las características anteriormente descritas.”