



Avda. Medina Azahara s/n  
14071 CÓRDOBA [SPAIN]  
Télf. 957 222 750 [Ext. 2227]



Plan General de Ordenación  
Municipal de Córdoba  
Criterios y  
Objetivos  
Generales

**Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba**

Oficina del Plan General de Ordenación Municipal

Septiembre 2024

- 1.- ANTECEDENTES Y SITUACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA DE CÓRDOBA
- 2.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE TRAMITAR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
- 3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS GENERALES DE LA NUEVA NORMA: PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR
- 4.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LA CONSECUCCIÓN DEL MODELO
  - 4.1.- PARA UNA CÓRDOBA MÁS VERTEBRADA TERRITORIALMENTE
  - 4.2.- MOVILIDAD MUNICIPAL
  - 4.3.- EN EL SUELO RÚSTICO
  - 4.4.- PARA UNA CÓRDOBA MÁS HABITABLE Y SOSTENIBLE
  - 4.5.- PARA UNA CÓRDOBA MÁS PRODUCTIVA
  - 4.6.- PARA UNA CÓRDOBA MÁS CONSOLIDADA
  - 4.7.- PARA UN CRECIMIENTO URBANO SOSTENIBLE
  - 4.8.- LA VIVIENDA PROTEGIDA
  - 4.9.- EL CONJUNTO HISTÓRICO
  - 4.10.- LAS EDIFICACIONES IRREGULARES

## 1.- ANTECEDENTES Y SITUACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA DE CÓRDOBA

El planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Córdoba lo constituye la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana aprobada definitivamente por Resolución de 21/12/2001 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA núm. 9, de 22/01/2002; ordenanzas publicadas en los BOP de 29/1 y 8/2 de 2002, núm. 19 y 27 respectivamente. Por Resolución de la Consejería 18/3/2003, se aprueba el Texto Refundido del PGOU, redactado en cumplimiento de la Resolución de 21 de diciembre de 2001).

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 21/12/2009, adoptó el acuerdo de aprobar el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus posteriores modificaciones (BOP núm. 54, de 24/3/2010). La Adaptación Parcial se inscribió en el marco de las previsiones del apartado 2 de la disposición transitoria segunda de la LOUA, y en la regulación específica, que, para las adaptaciones parciales, efectuaba en sus artículos 1 a 6 el “Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas” (Decreto 11/2008).

De acuerdo con el apartado 2 de la disposición transitoria segunda de la LOUA, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley. La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, que, para el municipio de Córdoba, vino establecida -en sus aspectos fundamentales- por la precitada Revisión de 2001 de su Plan General, redactado y tramitado en el marco de los siguientes textos legislativos:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se aprueban con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, que básicamente recupera como texto legislativo propio de la Comunidad Autónoma de Andalucía la parte anulada por la Sentencia 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por RDL 1/1992, de 26 de junio.

Pese a la entrada en vigor sobrevenida de la LOUA el 20 de enero de 2003, el PGOU-01, de acuerdo con los preceptos de la disposición transitoria segunda de dicha ley, relativa a “Planes e instrumentos existentes”, conservó su vigencia y ejecutividad, habiéndose desarrollado sus previsiones con normalidad de conformidad con las reglas que, para la interpretación y aplicación de las determinaciones de los planes, recogía la citada disposición:

- 1ª. Las que fueren contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- 2ª. Todas las restantes se interpretarán de conformidad con los preceptos de la LOUA.

No obstante, la mencionada disposición transitoria segunda también contemplaba que los municipios podrían formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, totales o parciales (ceñidas al conjunto de las determinaciones que configuran, en términos de la LOUA, la ordenación estructural), estableciéndose que, transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la LOUA, no podrían aprobarse modificaciones del planeamiento general que afectaran a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no hubiera sido adaptado a la LOUA al menos de forma parcial.

Pero el “modelo” que establece el PGOU-01, como se deduce de los contenidos de su Memoria, no debe entenderse como acabado o cerrado, sino, muy al contrario, como abierto y capaz de seguir asumiendo oportunidades y propuestas, las cuales no deberán requerir para su incorporación a la ordenación urbanística de mecanismos clásicos y sucesivos de revisión global del plan (salvo que los nuevos planteamientos supongan una alteración sustancial del “modelo”), por la problemática inherente a las incertidumbres y retrasos que acompañan a estos procesos.

La ordenación estructural deberá considerarse flexible por la ágil respuesta que habrá de dar, en ocasiones “en tiempo real” a través de los operativos procesos de innovación-modificación legalmente previstos, a las nuevas oportunidades surgidas, entre otras cuestiones, con motivo de la ejecución, o planificación cierta, de nuevas infraestructuras de comunicaciones; a iniciativas empresariales relevantes de incuestionable interés público; o a la demanda de vivienda protegida, siendo requisito legal previo la Adaptación Parcial del PGOU-01 a la LOUA, de conformidad con los preceptos de la disposición transitoria segunda.2. de esa Ley. Habiéndose aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno la Adaptación Parcial, como antes se ha dicho, el 21/12/2009, lo que supuso la dotación al Plan del necesario nivel de flexibilidad para dar respuesta a nuevas demandas y oportunidades.

## 2.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE TRAMITAR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

El 24 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA, BOJA número 233, el 3/12/2021), complementada con la entrada en vigor de su Reglamento General el 28 de diciembre de 2022 (RGLISTA, BOJA número 232, el 2/12/2022). La LISTA moderniza y desagrega el tradicional Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) en dos niveles: el PGOM (Plan General de Ordenación Municipal) y el POU (Plan de Ordenación Urbana), optando por un sistema de planeamiento más flexible y adaptable a las circunstancias cambiantes y a las nuevas demandas sociales y ambientales.

De los contenidos del punto 1 de la Disposición transitoria segunda de la LISTA se deduce la vigencia y ejecutividad del PGOU-01 hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por alguno de los instrumentos de ordenación de dicha ley. No obstante, conforme al punto 3 de dicha Disposición transitoria segunda, no podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística en suelo no urbanizable hasta que se proceda a la sustitución del Plan, al menos por el PGOM.

Frente a esta situación de relativa rigidez del modelo urbanístico vigente, producto de la disposición limitativa descrita, es sabido que la realidad a la que debe dar respuesta el urbanismo ha venido cambiando sustancialmente desde principios del siglo XXI, con especial incidencia de la crisis económica 2008-2014, siendo necesario optar por territorios y ciudades más resilientes a través de fórmulas de planificación más flexibles y adaptables para el estímulo y fomento del desarrollo económico.

En definitiva, el urbanismo de la Córdoba de hoy no debe estar rígidamente condicionado por el urbanismo de ayer; por decisiones que se adoptaron a finales del pasado siglo; por un Plan producto de una sociedad distinta. Por ello, tras más de 20 años de vigencia y desarrollo del PGOU, se ha considerado la conveniencia y oportunidad de la redacción y aprobación del PGOM, en un plazo máximo de tres años, para actualizar el modelo general de ordenación del municipio de Córdoba atendiendo a los nuevos criterios de sostenibilidad social, ambiental y económica que la LISTA ofrece. Siendo el PGOM un Plan más flexible y adaptable a las circunstancias cambiantes, por tanto, a las nuevas demandas sociales y ambientales. En definitiva, un Plan General más sencillo; más entendible y fácil de aplicar; un Plan más viable social, ambiental y económicamente.

En su momento, la sustitución completa del PGOU por los precitados instrumentos de ordenación urbanística general y detallada (PGOM + POU), servirá además para reforzar la seguridad jurídica del urbanismo de Córdoba, para que la actividad empresarial relacionada con el sector inmobiliario pueda desarrollarse, eficazmente y con capacidad innovadora, en un marco normativo claro, transparente y previsible. La seguridad jurídica ofrece certeza y previsibilidad, presupuestos esenciales para el óptimo desarrollo de la actividad económica, para la atracción de inversión, riqueza y oportunidades, y para la generación de empleo estable y de calidad. Una excesiva demora en la sustitución del PGOU-01 por los nuevos instrumentos previstos en la LISTA provocaría efectos negativos en el desarrollo de la actividad urbanística en el municipio de Córdoba, no alcanzándose los mayores niveles de seguridad jurídica y sostenibilidad que ofrece el nuevo sistema de planeamiento municipal previsto en la nueva Ley.

### 3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS GENERALES DE LA NUEVA NORMA: PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR

El PGOM viene definido en los artículos 63 de la LISTA y 86 del RGLISTA, y tiene por objeto establecer la ordenación urbanística general de todo el territorio del término municipal, a través de la definición del modelo general de ordenación, la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo y las determinaciones complementarias conforme a lo establecido en los artículos 75, 76 y 77 del RGLISTA.

El modelo general de ordenación del municipio comprende, entre otras determinaciones urbanísticas, las siguientes:

- a) *La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.*
- b) *La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.*

*c) El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente.*

*d) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.*

*e) Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 y su coherencia con la ciudad existente.*

*[...].*

La redacción y aprobación del PGOM supondrá la actualización, atendiendo a criterios de sostenibilidad social, ambiental y económica, en el marco de la ordenación territorial e integrando las afecciones derivadas de las políticas y leyes sectoriales (puesto que el PGOM es el marco para coordinarlas en el ámbito municipal), del modelo general de ordenación del municipio de Córdoba.

Conforme al artículo 75 de la LISTA, corresponderán al municipio las competencias relativas a la tramitación y aprobación del PGOM, sin perjuicio del informe preceptivo y vinculante que deberá emitir a dicho instrumento de ordenación urbanística general la Consejería competente en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo.

Son objetivos urbanísticos generales del PGOM [1] actualizar el esquema de los elementos estructurantes del sistema polinuclear de asentamientos del municipio, adaptándolo a su imagen objetivo a medio y largo plazo, [2] redelimitar la envolvente urbana, [3] optar preferentemente por la consolidación de la ciudad existente frente al crecimiento, estableciendo –en su caso– propuestas de delimitación de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico para su desarrollo a corto plazo, [4] actualizar la delimitación y la normativa urbanística de las distintas categorías y zonas del suelo rústico, [5] identificar las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en el suelo rústico, analizando su compatibilidad con el modelo de ordenación adoptado, [6] identificar los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por sus valores, etc.

El PGOM no es un fin en sí mismo, sino un medio instrumental técnico para conseguir, en la escala municipal y con adecuación a las circunstancias particulares del municipio concreto, los objetivos de interés público medioambientales, sociales y económicos recogidos y desarrollados en la LISTA y en el RGLISTA. Para ello, el PGOM se concretará en una renovada narrativa urbanística abordada desde la responsabilidad y el compromiso con la voluntad de los ciudadanos, adecuada a los condicionantes del poliédrico sistema normativo-legal aplicable y basada en los irrenunciables principios del desarrollo sostenible.

#### **4.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LA CONSECUCIÓN DEL MODELO**

El conjunto de estrategias urbanísticas que se relacionen y describen a continuación se han agrupado en función de los objetivos urbanísticos generales señalados anteriormente. Todas ellas responden a los objetivos de desarrollo sostenible ampliamente desarrollados en la LISTA y en el

RGLISTA, por lo que son de carácter transversal, sin perjuicio de su asignación a un objetivo concreto a los solos efectos del presente documento.

Las siguientes estrategias, aunque urbanísticas, incidirán en la visión política del futuro de Córdoba, afectando al conjunto de funciones propias de la gestión municipal y trascendiendo, por tanto, a las competencias específicamente atribuidas a la Gerencia Municipal de Urbanismo. Con el establecimiento de las mismas a través del PGOM y su posterior cumplimiento se asegura en el municipio de Córdoba el logro de un renovado modelo general de ordenación basado en el desarrollo sostenible, para una Córdoba cohesionada en términos sociales, culturales, económicos y ambientales.

Dichas líneas estratégicas se estructuran en los siguientes diez capítulos:

- PARA UNA CÓRDOBA MÁS VERTEBRADA TERRITORIALMENTE
- MOVILIDAD MUNICIPAL
- EN EL SUELO RÚSTICO
- PARA UNA CÓRDOBA MÁS HABITABLE Y SOSTENIBLE
- PARA UNA CÓRDOBA MÁS PRODUCTIVA
- PARA UNA CÓRDOBA MÁS CONSOLIDADA
- PARA UN CRECIMIENTO URBANO SOSTENIBLE
- LA VIVIENDA PROTEGIDA
- EL CONJUNTO HISTÓRICO
- LAS EDIFICACIONES IRREGULARES

#### 4.1.- PARA UNA CÓRDOBA MÁS VERTEBRADA TERRITORIALMENTE

La escala territorial fue una de las cuestiones más tratadas durante el proceso de redacción del PGOU-01. La necesidad de que Córdoba superara su relativo aislamiento territorial era uno de sus principales objetivos estratégicos. Caracterizar al municipio como enclave articulador entre las regiones interiores y mediterráneas, potenciando su papel como Centro Logístico estratégico, fortaleciendo su vínculo con el Eje del Guadalquivir y cualificando sus conexiones viarias radiales, continúa siendo fin prioritario del planeamiento general. Siendo objetivo específico del PGOM mejorar la funcionalidad del sistema de comunicaciones existente (viario, ferroviario y aeroportuario) y sus condiciones de intermodalidad y vertebración territorial.

Para el logro de ese triple anclaje territorial, y también para completar y mejorar la vertebración de la red general municipal de comunicaciones existente reforzando el potencial logístico de Córdoba, se plantearon por el PGOU-01 importantes actuaciones infraestructurales de distinto alcance y escala. Unas se han ejecutado, como la Ronda Norte Municipal o el Tramo Sur de la Variante Oeste de Córdoba, otras no, como el Tramo Norte de dicha Variante Oeste o la A-81 Granada-Córdoba-Badajoz, ambas competencia de la Administración del Estado, o el tramo de cierre de la Ronda Norte, competencia de la Administración Autonómica, por lo que deben continuar desarrollándose las oportunas labores de impulso político municipal y de coordinación técnica interadministrativa orientadas a la ejecución de aquellos elementos viarios estructurantes de alta capacidad e incidencia

supralocal. La ejecución del tramo norte de la Variante Oeste es esencial para el desarrollo de actividades económicas en el tramo municipal de la A-431 y, sobre todo, para reforzar las condiciones de intermodalidad del área logística de “El Higuerón”, perteneciente a la Red Logística de Andalucía, y para la vertebración de los barrios del norte y poniente de Córdoba, a través de los barrios del Nuevo Poniente, con el sistema general de comunicaciones.

En relación con la infraestructura ferroviaria, para reforzar la potencialidad logística de Córdoba, es necesario apostar por el desarrollo del ramal central ferroviario, de conexión entre Algeciras y Zaragoza, configurándolo como un eje apto en todo su trazado para el transporte de mercancías. El paso obligado de mercancías por el municipio de Córdoba redundaría en el incremento de la actividad del área logística de “El Higuerón” y, en el futuro, del Parque Industrial “La Rinconada” y de la Base Logística del Ejército de Tierra, convirtiendo al municipio de Córdoba en nodo central logístico del sur de la península.

Por último, la reciente ampliación del aeropuerto de Córdoba (hace años la pista hasta 2.300 m.l. y este año 2024 la terminal de pasajeros) va a permitir poner en valor una infraestructura como la aeroportuaria, imprescindible para una ciudad como Córdoba que, hasta la ejecución de estas actuaciones, sólo venía gestionando vuelos con aeronaves de alcance y capacidad muy limitadas. Un aeropuerto de origen municipal, inaugurado en 1958. Hoy, en la ciudad natal de Abbás Ibn Firnás ya se pueden gestionar despegues y aterrizajes para aeronaves tipo A320 con alcance de hasta 2.500 kilómetros. Esta oportunidad histórica para la ciudad ha de aprovecharse en todas sus potencialidades: transporte de pasajeros y de mercancías.

En relación con las mercancías, evidentemente de alto valor añadido, destaca la industria joyera, pero también las actividades relacionadas con floricultura y horticultura, sin olvidar las altas tecnologías del sector industrial de la defensa. En cuanto al uso para el transporte de personas se abre a la consideración del aeropuerto de Córdoba como la Puerta de Andalucía para tours turísticos que opten por el aeropuerto cordobés como mejor opción, por razones de menor aglomeración en la terminal y por tanto mejor atención al pasajero, por mejores tarifas aeroportuarias y por la centralidad en cuanto a su ubicación en Andalucía, equidistante de Sevilla, Málaga y Granada, destinos por excelencia en nuestro territorio.

Para el logro de todos estos fines el PGOM deberá establecer las correspondientes estrategias, directrices y recomendaciones en relación con la infraestructura aeroportuaria.

#### 4.2.- MOVILIDAD MUNICIPAL

A través de las correspondientes acciones en la malla viaria (mejoras de sección o ampliaciones de viales existentes, nuevos trazados, etc.), el PGOM procurará la mejora de las condiciones de sostenibilidad de la movilidad local, de interconexión entre barrios, distritos y actuaciones residenciales y productivas, y de vertebración de todos ellos con el sistema general de comunicaciones, complementando, en caso necesario, la red heredada mediante la delimitación de nuevos elementos estructurantes, calificando los suelos en los que se implantarán, incluyendo las bases para su ejecución, pudiendo establecer directamente la ordenación detallada de los nuevos

elementos estructurantes propuestos, o remitir su definición a Plan Especial, incluyendo las correspondientes determinaciones de programación y ejecución.

Para una Córdoba más funcional y cercana, el Plan establecerá, en relación con el tráfico motorizado, el transporte público, peatonal y otros, las correspondientes estrategias generales y particulares para la mejora de la movilidad interior y entre los diferentes núcleos del sistema.

Para una mayor eficiencia energética en los desplazamientos, para un entorno urbano más amable y apacible que permita la sostenibilidad del transporte público urbano y el impulso de los modos activos de desplazamiento (peatonal y en bicicleta) y para reducir la accidentabilidad vial, el PGOM recogerá acciones orientadas a la mejora medioambiental del viario municipal: Planes de Asfalto Fonoabsorbente en la red primaria y calles de barrio, medidas de calmado de tráfico en vías urbanas, etc.

Específicamente el PGOM establecerá las directrices y recomendaciones oportunas para la remodelación del trazado de las Avenidas de las Ollerías y Carlos III, siguiendo criterios de mejora medioambiental y de accesibilidad universal, y para la cualificación urbanística y mejora estética y medioambiental de los principales ejes de acceso a Córdoba (antigua N-IV y accesos al Casco Histórico desde la Autovía de Andalucía).

El PGOM incorporará el trazado del Anillo Viario urbano previsto en el PGOU-01, adecuándolo en su tramo norte al proyecto de Ronda Norte Autonómica. La ejecución de esta relevante infraestructura supondrá el cierre del Anillo Viario, con las consiguientes mejoras en las condiciones de movilidad del tráfico urbano con vehículos públicos y privados.

El Plan identificará las ubicaciones idóneas para completar la red municipal de aparcamientos públicos, reforzando la red de los disuasorios del Conjunto Histórico (Vía Parque, Puerta de Córdoba, Plaza de Colón, etc.).

#### 4.3.- EN EL SUELO RÚSTICO

El PGOM actualizará justificadamente la delimitación y la normativa urbanística de las distintas categorías y zonas, con identificación de:

- los terrenos objeto de preservación o protección derivado de la legislación y planificación sectorial, definiendo las condiciones de implantación de usos, de la compatibilidad de las actuaciones ordinarias y extraordinarias con el régimen de cada categoría, y los parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones,
- los recursos y áreas de interés paisajístico, estableciendo las determinaciones necesarias para su preservación y para mejorar su calidad y percepción, y
- los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y, en su caso, de sus entornos, con inclusión de los

inscritos individualmente como Bien de Interés Cultural (BIC) en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

El PGOM establecerá medidas para controlar la erosión en los caminos públicos municipales, y, en el ámbito de la Sierra de Córdoba, de prevención y autoprotección ante el riesgo de incendios forestales.

#### 4.4.- PARA UNA CÓRDOBA MÁS HABITABLE Y SOSTENIBLE

El PGOM identificará las grandes actuaciones dotacionales estructurantes, básicas y de gestión. Los planes y proyectos de actuaciones dotacionales de gran escala, públicas y privadas, singulares o estratégicas (grandes espacios libres, zonas verdes, equipamientos comunitarios docentes, deportivos, sanitarios, asistenciales, sociales, culturales, etc.), existentes y previstas (Estadio Municipal El Arcángel, Córdoba Arena, Equipamiento en Parque de Miraflores, solar de Diputación Provincial, nuevo Parque de Bomberos, nuevas dotaciones sanitarias y asistenciales, etc.), serán considerados prioritarios y de ejecución preferente por su notable interés general.

El Plan incorporará los sistemas generales previstos en la planificación sectorial y establecerá directrices para la determinación -en suelo urbano y rústico y considerando criterios de integración en la estructura urbanística general, alternativas de localización y condiciones de funcionalidad y conexión con los sistemas generales existentes- de aquellos nuevos sistemas generales (de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios) que fueran necesarios para complementar el esquema municipal actual de elementos estructurantes.

La protección de los valores naturales característicos del municipio de Córdoba, la extensión y ampliación de su generosa red de espacios libres y zonas verdes públicas, urbanas y periurbanas, y la mejora de su paisaje urbano y rústico desde la óptica de la sostenibilidad social y ambiental, son objetivos prioritarios del Plan. El espacio verde urbano es elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Por ello, en el conjunto de estrategias y soluciones para combatir los efectos del cambio climático en las ciudades, mejorando la salud y el bienestar de las personas, es esencial apostar por un “urbanismo verde”, siendo el tratamiento del “verde urbano” principal protagonista.

Hoy Córdoba, como las principales urbes, avanza en un proceso de cambio de su modelo urbano hacia uno más verde, apostando por más naturaleza en la ciudad para, entre otros fines, mitigar el efecto “isla de calor urbano”, la mejora del bienestar y la salud de las personas, etc. Es un hecho contrastado que el modelo urbanístico de Córdoba avanza en los niveles de calidad urbanística y de vida que ofrece a las personas y familias reales que viven sus barrios, y estos barrios, y las edificaciones en las que habitan, han de ofrecerles bienestar en el más amplio sentido del término.

Específicamente para reducir el efecto “isla de calor urbano”, el PGOM establecerá las directrices y recomendaciones necesarias para el fomento de la instalación de pérgolas solares para la producción de sombra y energía en espacios libres públicos (Paseo de Córdoba, Calle Guadalquivir en el Arenal, etc.) y equipos de consumo energético eficiente en las edificaciones. Asimismo, el Plan propondrá Proyectos de Mejora Medioambiental de grandes viarios (Carlos III, Arroyo del Moro,

Vallellano, Trasierra, Sebastián Cue, Ronda Norte Municipal, etc.), identificará una nueva red de itinerarios de sombra con techados ecológicos en los ejes urbanos más transitados (Puente de San Rafael, etc.), y fomentará el aumento de la proporción de áreas de siembra y las cubierta arbóreas en el diseño del espacio público, optando por la plantación de árboles de sombra, la incorporación de pavimentos más permeables, etc.

El PGOM, a través de las correspondientes directrices y recomendaciones, fomentará el urbanismo y las arquitecturas bioclimáticas, dando continuidad a las políticas ya iniciadas para reducir el efecto “isla de calor urbano”. Para ello, establecerá la metodología y determinaciones necesarias para asegurar la integración en el entorno de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística, gestionando eficazmente los recursos, asegurando la prestación a los usuarios de unos mejores estándares de calidad de vida y cumpliendo con los objetivos del desarrollo sostenible en el proceso de construcción y renovación de la ciudad de Córdoba.

Por una Córdoba más verde, más adaptada y adaptable al cambio climático, es necesario continuar incorporando más naturaleza a la ciudad, más árboles y zonas ajardinadas en el espacio de uso público, pero también en el privativo no ocupado por las edificaciones. Para ello el PGOM establecerá las directrices y recomendaciones necesarias para fomentar el mantenimiento de suelos naturales y elevar la proporción de áreas de siembra (incluso en pavimentos, que serán permeables y aptos para la plantación) y de cubierta arbórea en los espacios libres y zonas verdes públicas, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, para que los jardines y bosques urbanos sean frondosos y adaptados al clima. En relación con los espacios libres interiores de las parcelas privadas, el PGOM establecerá condiciones de ordenación que permitan su ajardinamiento, entre otras razones por su función como espacios de cohesión social. Se procurará también la creación de superficies dotadas de vegetación en cubiertas y terrazas de edificios públicos y privados.

Es prioritario continuar con el cambio del modelo urbano hacia uno más verde, sumando nuevos parques seguros y accesibles a los ya existentes. Siendo objetivo del PGOM incrementar sustancialmente la superficie y la calidad de los espacios libres y zonas verdes públicas y privadas.

El PGOU-01 recoge un importante proyecto público que es fácil de identificar y visualizar: el Anillo Verde. Un anillo formado por una serie de “verdes urbanos” de gran escala y vinculados entre sí en el marco de una singular propuesta urbanística que asegura las continuidades urbana, física y paisajística necesarias para un sistema de estas características, consistente en una franja ambiental continua que, acompañando al Río Guadalquivir a lo largo de su borde urbano y flanqueando al Anillo Viario en el resto de su trazado, rodea la ciudad heredada. El Anillo Verde es el proyecto más relevante en relación con la sostenibilidad social y ambiental del modelo general de ordenación del municipio, una actuación ilusionante basada en la construcción de la ciudad desde lo público, un proyecto que viene ejecutándose desde hace más de dos décadas, apreciándose ya sensibles mejoras en el modelo urbano físico y en la imagen proyectada y percibida de Córdoba, y una iniciativa, además, pionera en el contexto andaluz.

Con el Anillo Verde, Córdoba persigue un objetivo que no es fácil de alcanzar: combatir los severos efectos del cambio climático en su medio urbano local, para una ciudad más sostenible y habitable. Con la ejecución progresiva y sistemática de la secuencia de parques y jardines que componen el Anillo Verde, Córdoba avanza decididamente y sin interrupción en el proceso de cambio de su modelo urbano hacia uno más verde y adaptado al cambio climático. Y también más singular, más bello, más habitable y más inclusivo. El Anillo Verde, un proyecto con nombre propio que ya empezamos a conocer y disfrutar a través de sus partes. Un proyecto de ciudad memorable producto de un propósito compartido. Un proyecto que contribuye al mantenimiento de la biodiversidad en el núcleo urbano, para una Córdoba más sostenible y habitable.

El PGOM establecerá, a través del esquema del sistema general de espacios libres y zonas verdes, las determinaciones necesarias para el reforzamiento y redefinición del Anillo Verde, procurando la interconexión de los diferentes espacios y elementos que lo conforman, de dichos espacios y elementos con los espacios libres y zonas verdes locales circundantes, con el territorio periurbano rural y con el sistema de equipamientos públicos de carácter supramunicipal y territorial, para el establecimiento de un modelo urbano más equilibrado.

El Plan contemplará específicamente la incorporación de la franja fluvial en el Sistema General Anillo Verde, estableciendo las estrategias necesarias para el desarrollo de un proyecto público de naturación y cohesión urbana del río Guadalquivir, que incluirá la construcción de un nuevo puente sobre el río Guadalquivir en prolongación de la calle Motril, para la integración de los barrios de la margen izquierda con el conjunto de dotaciones públicas y privadas de la orilla opuesta (hospitales, universidades y parques públicos) y con la ciudad.

Ante la situación de un posible escenario venidero caracterizado por una menor pluviometría, y por solidaridad territorial con otras zonas no tan afortunadas, es necesario gestionar la disponibilidad hídrica con la mayor sensibilidad y austeridad posibles. Es por ello que el Sistema General Anillo Verde deberá proyectarse atendiendo a criterios de máxima sostenibilidad ambiental, priorizando el riego con agua no potable, los riegos localizados y las plantaciones autóctonas. El PGOM procurará el uso eficiente de los recursos hídricos destinados al riego de parques y zonas verdes públicas, a través del establecimiento de las correspondientes directrices y recomendaciones en relación con las técnicas de riego y procedencia del agua. Además, las nuevas técnicas de infiltración de las aguas pluviales en las zonas verdes y el uso del agua regenerada, deberán considerarse como básicas para el riego de las zonas verdes de la ciudad.

Es objetivo del PGOM la mejora de la relación de la ciudad con la Sierra de Córdoba. Para ello el Plan:

- establecerá directrices y recomendaciones orientadas a regular y controlar las condiciones de uso de los grandes parques de la Sierra (El Patriarca, Canteras de la Albaida, entorno de Baños de Popea y Cerro del Pozo de la Nieve en Santa María de Trassierra, etc.),
- definirá normas específicas para asegurar la preservación y protección de parajes sobresalientes de la Sierra de Córdoba (Guadiato, Guadanuño, arroyos de Don Lucas, Bejarano y del Molino, etc.), asegurando el uso responsable, la conservación, recualificación y

- mejora de dichos espacios naturales de muy alto valor histórico, ambiental y ecológico, evitando su degradación y deterioro y los actos de vandalismo.
- procurará la armonización de la protección de los valores naturales existentes en la Sierra de Córdoba con la ordenación de usos y actividades compatibles generadores de empleo estable: cinegéticos, turístico-recreativos, científicos y culturales.

Para el fomento de la interconexión de los diferentes espacios y elementos que conforman el Anillo Verde con el periurbano rural no protegido y con la Sierra de Córdoba, el PGOM identificará en el suelo urbano sendas verdes y corredores ecológicos radiales, y establecerá directrices para la mejora de los caminos públicos municipales, favoreciendo la interconexión de ambos espacios y contribuyendo al mantenimiento de la biodiversidad (Vía Verde de Sierra Morena por el trazado del antiguo FF.CC. de Almorchón, etc.).

Específicamente y para la mejora las condiciones de bienestar, calidad de vida, cohesión social e integración urbana de los barrios limítrofes (El Tablero y San Rafael de la Albaida), el PGOM establecerá el soterramiento de la línea eléctrica de Alta Tensión que discurre sobre el Anillo Verde y en paralelo al Canal del Guadalquivir, desde la carretera de Santa María de Trassierra hasta la Glorieta de Santa Beatriz. Asimismo, en coordinación con la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y la Comunidad de Regantes del Guadalquivir, contemplará el soterramiento del Canal del Guadalquivir en su tramo urbano.

El Plan podrá establecer directamente la ordenación detallada de los nuevos elementos estructurantes propuestos, o remitirla a Plan Especial, incluyendo las correspondientes determinaciones de programación y ejecución.

El PGOM establecerá directrices y recomendaciones para la mejora de la eficiencia energética de la ciudad de Córdoba: implementará medidas de apoyo e impulso a la rehabilitación energética de edificios privados y públicos, para la mejora de la calidad constructiva de las viviendas para hacerlas más eficientes energéticamente, más saludables, con más espacio libre y más inclusivas, para que den respuesta a todo tipo de realidades personales y familiares, fomentará la implantación de instalaciones de energía renovable y de autoconsumo en inmuebles, las comunidades energéticas para autoconsumo residencial en remoto, la renovación y mejora de la red de alumbrado público, etc.

#### 4.5.- PARA UNA CÓRDOBA MÁS PRODUCTIVA

La actividad productiva es protagonista en el modelo urbanístico-territorial de Córdoba. Para una ocupación racional y eficiente del suelo deberán cualificarse los suelos industriales existentes, priorizando las actuaciones destinadas a la puesta en valor, rehabilitación y cualificación del suelo urbano productivo existente, fomentando la diversidad funcional y, en su caso, estimulando la erradicación de usos industriales obsoletos, etc. Para ello, el PGOM fomentará, a través de concretas acciones y estrategias, el mantenimiento, mejora, regeneración y renovación de los polígonos existentes, identificando las infraestructuras (de accesibilidad, etc.) y servicios urbanos y de acceso a nuevas tecnologías necesarios para una mayor solidez del tejido empresarial y estableciendo

directrices orientadas a la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas en el suelo urbano productivo.

Para la atracción de actividades e inversión y la generación de empleo cualificado y estable, el PGOM definirá estrategias orientadas específicamente al fomento de sinergias entre el Campus Universitario de Rabanales y el Parque Científico Tecnológico de Córdoba, favoreciendo la interacción de usos productivos y dotacionales en el marco de un renovado y recualificado espacio urbano multifuncional, económico y vivido.

En las actuaciones productivas de nueva urbanización en suelo rústico ya delimitadas, el PGOM favorecerá, a través de las correspondientes estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos, la implantación flexible de usos y actividades económicas de ámbito suprarregional e internacional, estableciendo directrices orientadas al incremento y la diversificación de la oferta intermodal de Córdoba. Específicamente, el Plan definirá medidas de impulso al desarrollo y ejecución de actuaciones industriales delimitadas y ubicadas en continuidad con el suelo urbano (ampliaciones de los Polígonos Torrecilla-Amargacena y Quemadas-Tecnocórdoba, etc.).

A través de la definición de las correspondientes directrices para la planificación en materia de movilidad sostenible, generales y particulares, el Plan asegurará la accesibilidad, tanto a las nuevas actuaciones productivas como a las ya existentes, a través de un moderno sistema de transporte público.

Es necesario subrayar los efectos económicos positivos, ya perceptibles, de la Base Logística del Ejército de Tierra (BLET) en el Parque Industrial “La Rinconada”, proyecto declarado de interés estratégico municipal (la BLET y el propio Parque Industrial) que sin duda atraerá a su entorno de influencia, aprovechando el efecto sinérgico y buscando el eje estratégico Málaga-Córdoba-Madrid como espacio de asentamiento preferente, relevantes actuaciones productivas logísticas y de alta tecnología.

Para reforzar los valores de Córdoba como nodo logístico, favoreciendo la competitividad, la diversificación y la internacionalización de actividades económicas dedicadas a la producción de bienes y mercancías, el modelo general contemplará la ampliación del sistema de asentamientos productivos ya existente. Para ello, el PGOM, siguiendo criterios de integración en la estructura urbanística general y en la red territorial de transportes, identificará zonas, nodos y ejes potencialmente idóneos, por sus condiciones de contexto, situación estratégica, etc., para la creación de nuevos Parques Empresariales, Industriales y Logísticos integradas en la ciudad o, justificadamente, en discontinuidad con los núcleos de población existentes. Asimismo, el PGOM establecerá las determinaciones necesarias para dar ágil y oportuna respuesta en el corto plazo a demandas de suelo productivo de interés estratégico para la ciudad de Córdoba.

En el aspecto cualitativo, el Plan definirá estrategias para la ordenación de las nuevas actuaciones productivas orientadas al fomento de la creación de nuevos espacios de producción y para el desarrollo de actividades de I+D+i, reforzando y dando prioridad al protagonismo de las altas tecnologías en el sistema de asentamientos productivos.

#### 4.6.- PARA UNA CÓRDOBA MÁS CONSOLIDADA

Para una nueva imagen urbana de Córdoba más habitada y habitable, funcional, productiva y resiliente, en la que los cordobeses ganen en salud y calidad de vida y puedan conseguir empleo y desarrollar actividades económicas, en óptimas condiciones y en igualdad de oportunidades, el PGOM, impulsará la mejora, renovación, rehabilitación y cualificación de los barrios de Córdoba, las actuaciones para la regeneración y consolidación urbana, para el reciclaje y la modernización de la ciudad existente, generando riqueza a través de la reutilización y cualificación de lo ya urbanizado.

Para la óptima puesta en valor del capital social, económico e histórico de Córdoba y de su patrimonio edificado, el Plan fomentará la adecuación de las viviendas existentes, los edificios y la ciudad a los estándares de calidad de los edificios de nueva planta actuales y a las necesidades de sus usuarios.

El Plan promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, optando por un modelo de ordenación de ciudad compacta y funcionalmente diversa, conjugando crecimiento sostenible y urbanismo de recualificación, incorporando criterios medioambientales en todas las políticas urbanas. El PGOM establecerá las directrices y recomendaciones necesarias para el establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos en el suelo urbano.

El Plan impulsará la consolidación de los diferentes núcleos que conforman el sistema polinuclear urbano, priorizando las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya identificadas para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (apostando por una gestión inteligente del patrimonio edificado, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización de la ciudad existente), o de nueva delimitación en el suelo urbano para completar, reformar o mejorar la malla urbana de los barrios de Córdoba.

Específicamente, el PGOM establecerá las estrategias urbanísticas necesarias para el desbloqueo de actuaciones de transformación urbanística históricas (Cardenal Portocarrero, actuaciones de Chinales, Solares de San Rafael, etc.), resolviendo el problema de la escasez de suelo en la ciudad, todo ello bajo principios de sostenibilidad social, incluyendo a todas las personas, económica y medioambiental.

El PGOM establecerá directrices para las zonas de suelo urbano ya identificadas en la ordenación urbanística vigente, pudiendo efectuar -motivadamente- ajustes en la delimitación de las mismas, constituyendo en todo caso zonas de suelo urbano independientes cada uno de los núcleos de población del sistema polinuclear urbano, el conjunto histórico declarado BIC y cada uno de los núcleos rurales tradicionales que el Plan pudiera clasificar -en su caso- como suelo urbano.

El Plan establecerá directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en el suelo urbano, identificando expresamente aquellos ámbitos del suelo urbano sobre los que han de desarrollarse actuaciones de regeneración y mejora urbana (reurbanización, reconstrucción, revitalización, etc.): por su degradación física, por necesitar de

integración o cohesión urbana, reforma urbanística o desarrollo social y económico, por su interés comercial, arquitectónico o histórico, etc.

#### 4.7.- PARA UN CRECIMIENTO URBANO SOSTENIBLE

El PGOM conjugará políticas de consolidación, renovación y revitalización de la ciudad existente con la respuesta proporcionada a demandas de crecimiento urbanístico, recogiendo, en su caso y justificadamente, las propuestas de delimitación y las bases de desarrollo de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común que resulten necesarias para atender y garantizar, en el corto plazo, las necesidades objetivas de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.

El Plan remitirá la ordenación urbanística detallada de las actuaciones de nueva urbanización a los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, estableciendo las estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos, concretadas en directrices y bases para la delimitación de las actuaciones y que garanticen su adecuada inserción en la estructura urbanística general, y en las determinaciones necesarias para condicionar la aprobación de los Planes Parciales a la debida justificación de la viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a posibles alternativas en suelo urbano. El PGOM establecerá, motivadamente, el plazo para la aprobación inicial de los Planes Parciales.

#### 4.8.- LA VIVIENDA PROTEGIDA

El Plan establecerá directrices para la planificación en materia de vivienda protegida, estableciendo determinaciones generales para su localización de acuerdo con el principio de cohesión social, y para la cuantificación de la reserva de vivienda protegida en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo rústico.

En relación con la vivienda protegida son relevantes las reservas correspondientes a las actuaciones de transformación urbanística del Cordel de Écija (entendida como actuación unitaria) y Ciudad de Levante (cuyo modelo particular de ordenación redefinirá el PGOM), debiendo establecer el Plan el porcentaje de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida que deberán contemplar los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística detallada. En todo caso, el PGOM establecerá, para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior, la reserva de suelo para vivienda protegida que sea necesaria de acuerdo con los planes de vivienda municipal y andaluz, sin perjuicio de lo establecido en la legislación básica estatal y en la legislación urbanística andaluza.

Para paliar el déficit habitacional en relación con la demanda, el Plan establecerá medidas de fomento para la puesta a disposición en el mercado de viviendas o alojamientos dotacionales en alquiler en suelos calificados como equipamiento comunitario público, de viviendas o alojamientos protegidos en alquiler en parcelas calificadas como uso dotacional privado y, en general, medidas de fomento al alquiler de viviendas.

#### 4.9.- EL CONJUNTO HISTÓRICO

El PGOM identificará expresamente como zona de suelo urbano el ámbito del Conjunto Histórico de Córdoba declarado BIC, estableciendo estrategias para su mantenimiento, mejora, rehabilitación, regeneración y renovación.

Específicamente, para mitigar el efecto «isla de calor urbano» y mejorar los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas, el PGOM establecerá las correspondientes directrices y recomendaciones en relación con la pavimentación del espacio público del Conjunto Histórico, apostando por la utilización de pavimentos tradicionales, de alta reflectancia solar, etc. Asimismo, el PGOM establecerá en la ciudad histórica las medidas oportunas para reducir la contaminación urbana y el consumo energético.

En el Conjunto Histórico el PGOM establecerá directrices y recomendaciones para el establecimiento de un modelo urbano equilibrado, fomentando la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos, y procurando el incremento en el ámbito de la proporción de espacios libres y zonas verdes con arbolado en proporción suficiente.

#### 4.10.- LAS EDIFICACIONES IRREGULARES

El PGOM identificará las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en el suelo rústico, delimitándolas y analizando su compatibilidad con el modelo de ordenación adoptado, valorando la oportunidad de incorporar a dicho modelo determinados asentamientos urbanísticos irregulares reconocidos como tales por el AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE CÓRDOBA, redactado y aprobado (el 11 de marzo de 2014) en cumplimiento del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Plan establecerá las directrices de actuación sobre las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en el territorio municipal en función de su compatibilidad con el modelo.

pgm