MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. LOS ANTECEDENTES. Pág. 37

2. BASES CONCEPTUALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN GENERAL: *NATURALEZA URBANA.* Pág. 39

3. JUSTIFICACIÓN DE LAS INNOVACIONES. Pág. 43

3.1 Alteraciones relativas a los terrenos del ámbito PAU LE-1 “Ciudad Jardín de Levante”.
3.2 Alteraciones que afectan a los terrenos del ámbito PAU (E)-1 “Campus Tecnológico de Rabanales”.
3.3 Alteraciones relativas a los terrenos “Ampliación de Rabanales”: Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos SG PE-SNU RAB-2.
3.4 Alteraciones en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable comprendidos entre el SUNP “Parcelación Campiñuela Norte” y Colector Viario Norte Propuesto. (Prolongación Ronda Norte).
3.5 Reordenación de de los nudos de enlace y sistema viario básico de las extensiones de Levante.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN EN MATERIA VIARIA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD DE LOS TERRENOS EN LA EXTENSIÓN DE LEVANTE. Pág. 49

4.1 Innovaciones propuestas en al red viaria.
4.2 Análisis y justificación técnica de las Innovaciones propuestas en el sistema viario.
4.3 Conclusiones.

5. JUSTIFICACIÓN DE QUE SE TRATA DE UNA MODIFICACIÓN PUNTUAL. Pág. 57

5.1 Sobre la legitimación para la Innovación de los planes.
5.2 Justificación de que se trata de una Modificación Puntual.
5.3 Justificación de las alteraciones que comportan una diferente zonificación de usos públicos.

6. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. Pág. 61

6.1 Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS).
6.2 Resto de suelos.

7. JUSTIFICACION DEL MANTENIMIENTO, PROPORCIÓN Y CALIDAD DE LOS USOS URBANISTICOS DOTACIONALES Pág. 71

7.1 Sistemas Generales.
7.2 Sistemas Locales.
7.3 Conclusiones.

8. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. Pág. 74

8.1 Introducción. Nueva concepción de la programación.
8.2 Propuesta de programa de actuación.

9. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO. Pág. 77

9.1 Determinación de gastos en cargas exteriores.
9.2 Evaluación Económica del Sector PPO LE-1.
9.3 Valor de repercusión del Sector PPO LE-1.
9.4 Evaluación Económica. PPO (E)-1 PTR.
9.5 Valor de repercusión PPO (E)-1 PTR.

1. LOS ANTECEDENTES

El vigente PGOU de Córdoba, prevé al este del núcleo urbano un importante crecimiento de ciudad integrado por las nuevas extensiones residenciales y dotacionales que constituirán la denominada “Ciudad de Levante”.

Este área comprende los terrenos clasificados por el PGOU como Suelo Urbanizable No Programado o caracterizados como Sistema General de Espacios Libres (SGEL) bajo las denominaciones siguientes: PAU LE-1 “Ciudad Jardín de Levante”, SGEL SUP-4 “Parque de Levante”, PAU (E)-1 “Campus Tecnológico de Rabanales”, SGEL SUNP-2 “Parque Arroyo Rabanales” y PAU-P C.SUR “Parcelación Campiñuela-Sur”.

Desde la entrada en vigor de la Revisión-Adaptación de 2001 del PGOU, el Ayuntamiento de Córdoba ha impulsado el inicio del desarrollo urbanístico de esta zona, al considerar conveniente que la Ciudad contara de forma inminente con un nuevo y moderno espacio urbanizado para la implantación de actividades económicas en sinergia con los usos universitarios, la oportunidad de materializar importantes espacios calificados de Sistema General en el Plan vigente, así como la posibilidad de contar con un suelo ordenado de alta calidad en posiciones colindantes a zonas en el que se han desarrollado parcelaciones ilegales que se traten de reconducir. Todo ello, unido al ritmo y desarrollo previsible de los sectores de crecimiento en el vigente Plan General, hacían aconsejable que la Administración Urbanística Actuante adoptase las medidas oportunas para formular la planificación de los terrenos de la extensión de Levante y que permitiese su adecuada incorporación al proceso de transformación urbanística sin tensiones y sin pérdida de oportunidades.

En este sentido, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en el marco de las determinaciones establecidas por la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba (PGOU 2001), convocó en el 2002 el CONCURSO INTERNACIONAL DE IDEAS CIUDAD DE LEVANTE con la finalidad de establecer las bases de la ordenación urbanística de los suelos de extensión situados en el sector oriental del núcleo de Córdoba "Ciudad Levante” clasificados por el PGOU vigente (extensión de Levante) como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) o caracterizados como Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL).

Este Concurso tenía como objetivo seleccionar aquellas propuestas que por su adecuación funcional, morfológica y tipológica, así como por su conveniencia y oportunidad, para todo el ámbito o para un sector determinado, y sin descuidar aspectos como su integración medioambiental y su viabilidad técnica y económica, se considerasen más idóneas por los miembros del jurado para diseñar la ordenación de una gran superficie de suelo integrada por las nuevas extensiones residenciales y dotacionales, y por tanto, establecer las bases para la redacción de las distintas figuras de planeamiento previstas por el planeamiento general.

Con posterioridad se suscribió el CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA EL IMPULSO DE DICHAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE LA EXTENSIÓN DE LEVANTE. Este Convenio, suscrito entre la Gerencia de Urbanismo y propietarios de terrenos incluidos en el ámbito “Ciudad de Levante”, tiene como objeto el establecer las bases de la colaboración, en materia de planificación y ejecución urbanística entre las partes firmantes en orden a posibilitar la incorporación efectiva al proceso urbanizador de los terrenos comprensivos del área, bien clasificados como Suelo Urbanizable No Programado o caracterizados como Sistema General de Espacios Libres (SGEL) por el PGOU vigente, en concreto: PAU LE-1 “Ciudad Jardín de Levante”, SGEL SUP-4 “Parque de Levante”, PAU (E)-1 “Campus Tecnológico de Rabanales”, SGEL SUNP-2 “Parque Arroyo Rabanales”. De igual modo, tiene como objeto garantizar la coordinación de las anteriores actuaciones con el PAU-P C.SUR “Parcelación Campiñuela-Sur”.

Sobre la base de dicho Convenio, los propietarios de los terrenos afectados por el PAU LE 1, deberían financiar la redacción de los siguientes documentos técnicos:

- Ordenación General del ÁREA DE LEVANTE
- Programa de Actuación Urbanística PAU LE-1 CIUDAD JARDÍN DE LEVANTE
- Plan Parcial del PAU CIUDAD JARDÍN DE LEVANTE
- Proyecto de Urbanización CIUDAD JARDÍN DE LEVANTE
- Plan Especial del PARQUE DE LEVANTE
- Proyecto de Urbanización PARQUE DE LEVANTE

Una vez constituida la OFICINA TÉCNICA DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS CONCERTADAS CIUDAD DE LEVANTE (OTAUCCL) encargada de la coordinación y redacción de los trabajos de planeamiento urbanístico, se elaboró el primer trabajo de Ordenación General del área de Levante en el que se expuso la conveniencia de incorporar una serie de alteraciones a la ordenación prevista en el Plan General para dicha zona.

Valoradas las distintas opciones para incorporar las innovaciones pretendidas, por acuerdo de 30 de junio de 2003 adoptado por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se aprobó el inicio de oficio desde el Gabinete Técnico del Gerente de los trabajos de redacción de la INNOVACIÓN DEL PGOU 2001 DE CÓRDOBA EN EL ÁMBITO DE EXTENSIONES “CIUDAD DE LEVANTE”.

Por tanto, el presente documento recoge el conjunto de Determinaciones que son objeto de la Innovación tras la Ordenación General realizada, y cuya justificación se expresa en los apartados siguientes de la Memoria de Ordenación.

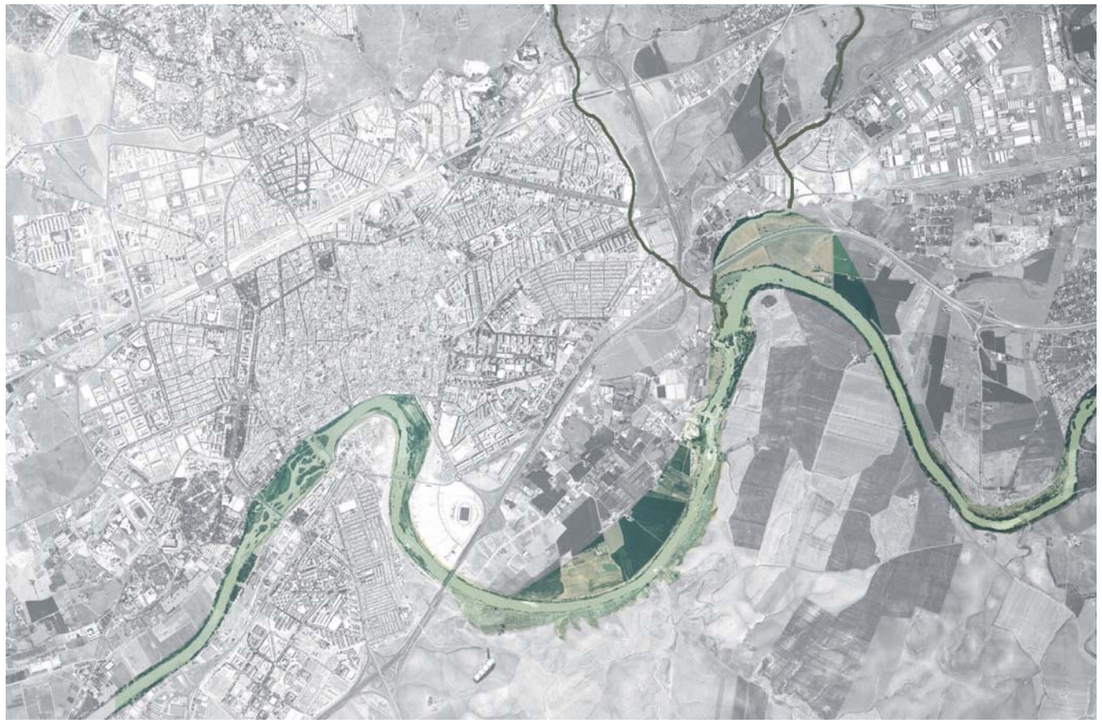
Imagen aérea de la ciudad de Córdoba

Imagen de la Ordenación General Ciudad de Levante en el conjunto urbano.

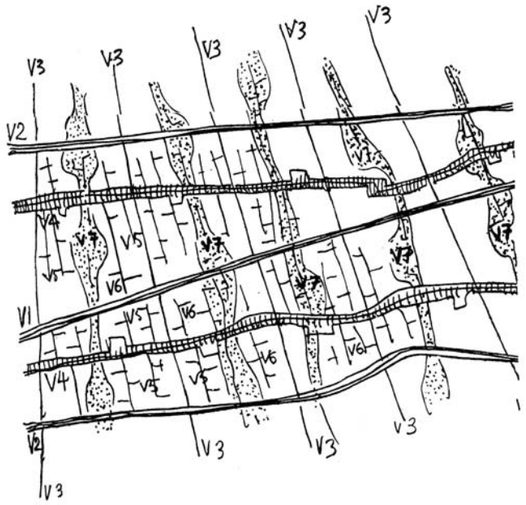
2. BASES CONCEPTUALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN GENERAL: *NATURALEZA URBANA*

El proceso de Ordenación de Ciudad de Levante. Córdoba

El ámbito de la denominada Ciudad Levante se corresponde con una de las terrazas que descienden desde la sierra al valle, surcada transversalmente por tres cauces de arroyos - Pedroches, Ahoganiños y Rabanales - que van a tallar sus recorridos en la topografía, provocando una secuencia de bandas perpendiculares a las principales infraestructuras que discurren en sentido este-oeste, dando lugar o una cierta malla entre los cauces y las infraestructuras existentes, que nos va a servir tanto para colonizar el lugar como para establecer las relaciones con el resto del territorio urbano.



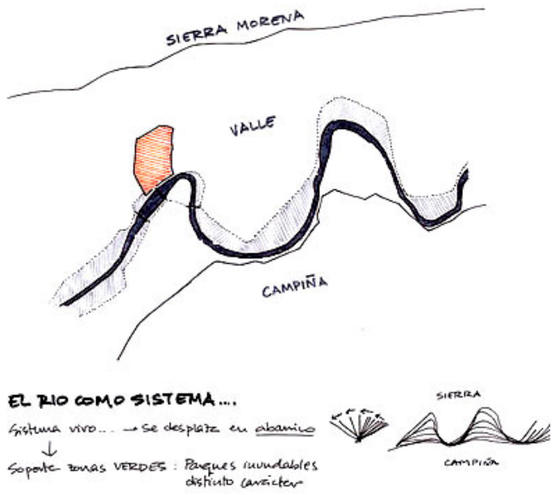
Cauces de los Arroyos de Pedroches, Ahoganiños y Rabanales



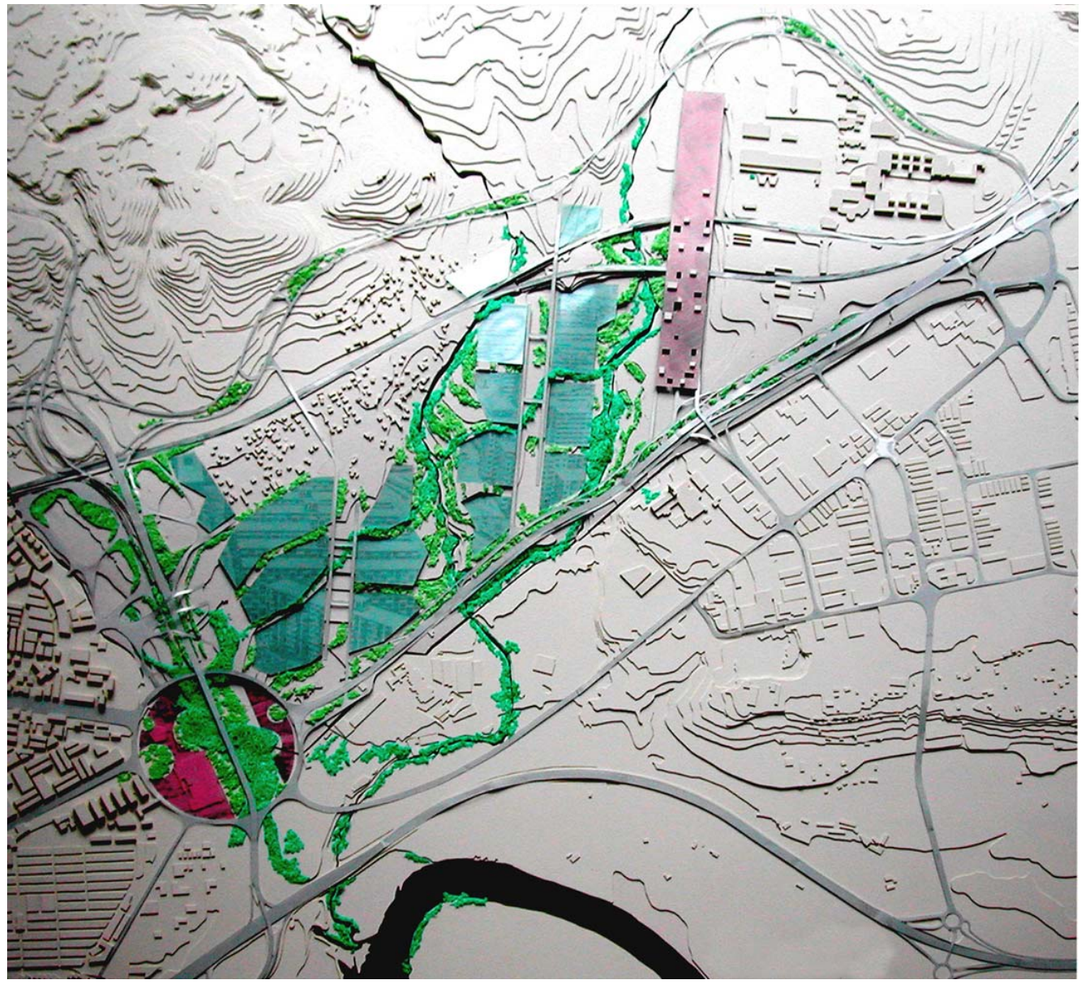
Esquema grafico de Transversalidad frente a Longitunalidad.

Le Corbusier

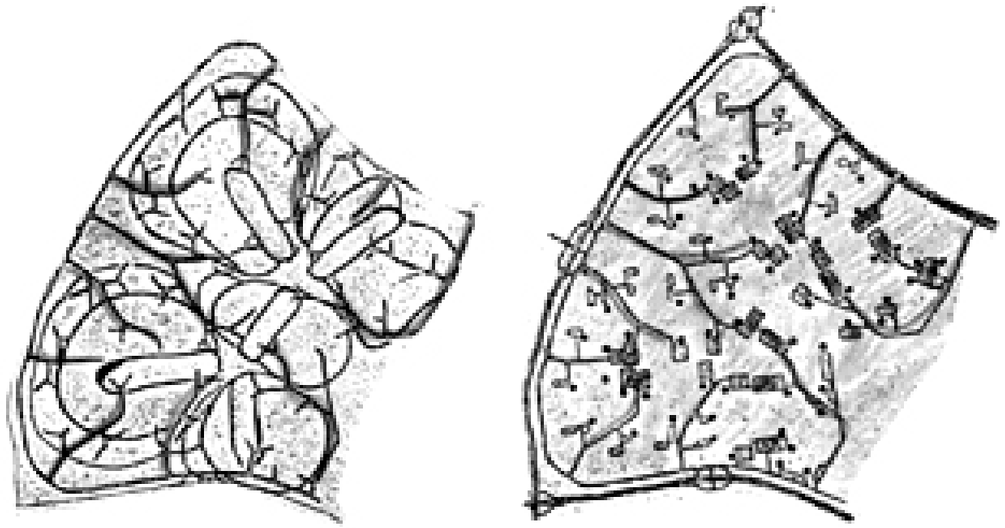
La Puerta de Levante -una recta de radio finito- con sus 565,50 metros de diámetro se convierte en un nudo habitado con carácter peatonal y uso dotacional dominante, a partir del respeto al recuperado cauce del arroyo de Pedroches como continuidad del Parque de Levante. La transformación de la antigua carretera N-IVa como vía urbana, la creación de una ronda norte que drene el viario de todo este sector hasta la autovía E-5 y la creación de una serie de apeaderos ferroviarios de cercanías, crean la estructura básica necesaria en desarrollo del programa previsto para 4.671 viviendas, un Parque Tecnológico, un Recinto Ferial, así como Sistemas de Equipamientos y Espacios Libres que permitan crear un modelo sostenible de ciudad, cuya relación con el paisaje circundante ofrezca un modo de vida donde, desde el reconocimiento de su carácter urbano, entienda ciudad y territorio como unidades no coactivas de lo múltiple.



La puesta en valor de la geografía del lugar y la estimación de la topografía generada por los cauces antes comentados que discurren en sentido Norte-Sur, va a propiciar la propuesta de un sistema difuso de ocupación diferida en la secuencia de bandas descrita, entendida como un proceso de irrigación en el territorio, que no busca configuraciones estables, sino lo creación de ámbitos susceptibles de acomodar sinergias: el embrión de un proceso de hacer ciudad sin atarse a una secuencia inflexible de planificación, urbanización, edificación, sino que sobre una primera traza de interconexión Norte-Sur formalizado por dos segmentos paralelos que se cruzan en el espacio publico de mayor escala, a partir de los cuales van a ir colgándose un sistema de "*clusters"* como estructuras autónomas y ramificadas, entidades susceptibles de desarrollo gradual en el tiempo, siendo cada una de ellas un trozo terminado de ciudad diversa donde tienen cabida todas las tipologías.



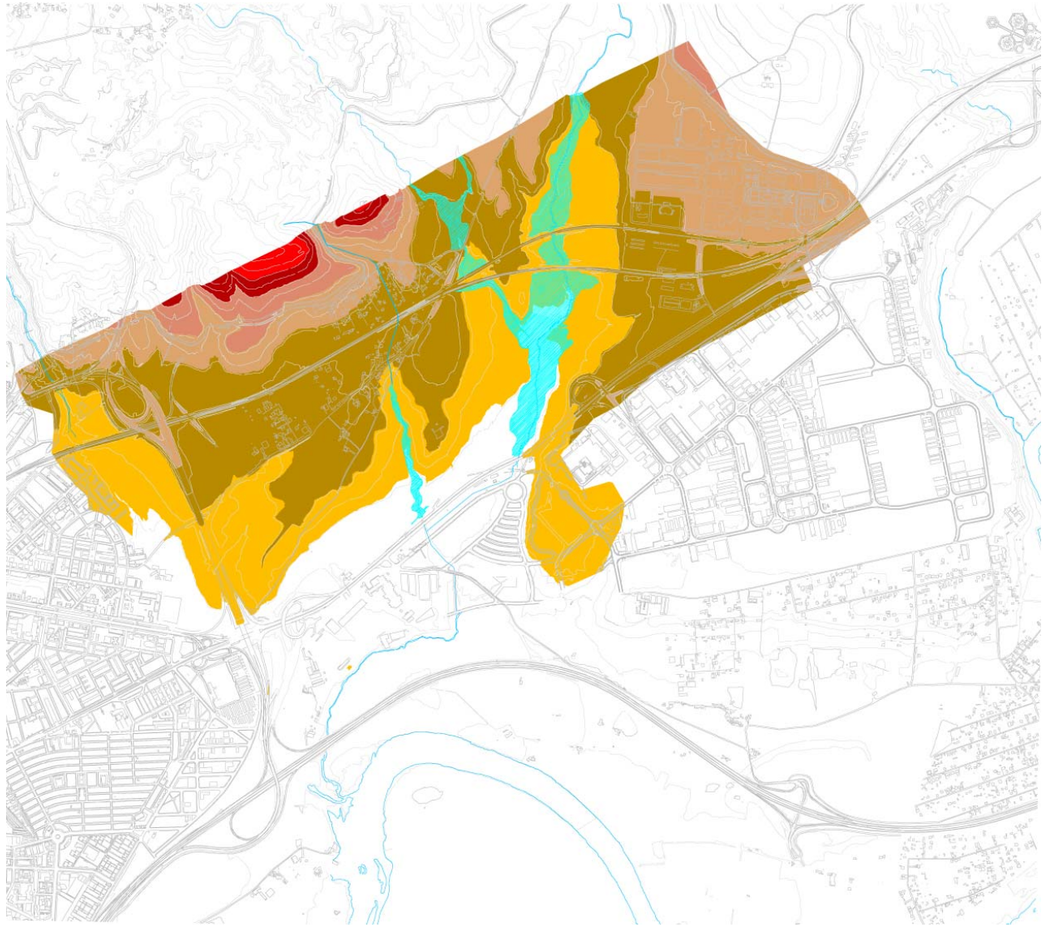
Maqueta de la Ordenación General Ciudad de Levante.



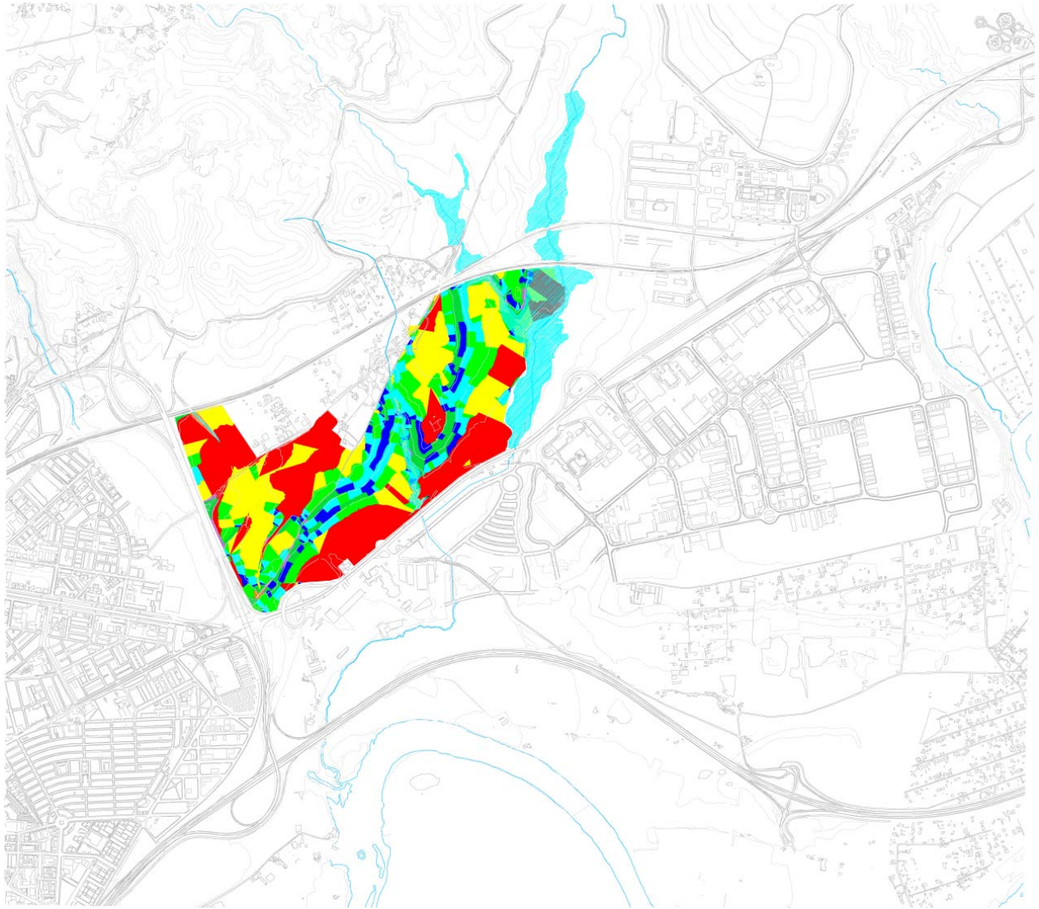
Crecimiento orgánico en forma de Cluster. Alison & Peter Smithson

Este sistema complejo de hacer ciudad que se plantea, que nos conecta con lo operativo y con la posibilidad de que la población proyecte códigos civilizadores propios sobre este territorio, ocupa como decíamos, las bandas donde la topografía emerge sobre los cauces fluviales de los arroyos transversales al valle, con un modelo tan flexible que es capaz de mutar para dar respuesta al resto de los elementos del programa como el Parque Tecnológico, que cierra la secuencia hacia el este en continuidad con el Campus de Rabanales, reconoce de nuevo la topografía, para responder a través de una gran estructura que, a modo de grapa esponjosa, construye la banda transversal junto o la Universidad, con vocación de ser igualmente elemento de relación con el sistema productivo desarrollado en la otra margen de la antigua carretera N-IVa, un hojaldre en cuyas capas superpuestas se desarrollan los dos viarios: el peatonal y el rodado, construyendo entre ambos la necesaria relación transversal entre las bandas de habitación.

El modelo de ciudad propuesta es a la vez complejo y flexible. Sensible con el soporte territorial y atento a la valoración de los recursos naturales. Integrador del conjunto de usos propuestos y estratégico a la hora de plantear su articulación con la ciudad, una geografía diversa, capaz de simbolizar la forma de hacerla ciudad contemporánea.



Análisis Físico.



Análisis Clinométrico.

3. JUSTIFICACIÓN DE LAS INNOVACIONES

3.1. LAS ALTERACIONES RELATIVAS A LOS TERRENOS DEL ÁMBITO PAU LE-1 CIUDAD JARDÍN DE LEVANTE.

A) Alteración de la categoría de Suelo Urbanizable No Programado establecida en el Plan vigente por la de Urbanizable Sectorizado.

El Plan General de Córdoba clasifica y categoriza el ámbito del PAU LE-1 Ciudad Jardín de Levante como Suelo Urbanizable No Programado, terrenos que conforme a la letra b) de la regla 1ª de la Disposición Transitoria Primera de la LOUA, tienen la consideración de Urbanizable No Sectorizado.

Pues bien, la presente Modificación Puntual propone la alteración de la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado establecida en el Plan vigente para este ámbito por la de Urbanizable Sectorizado (SUS), pasando a denominarse el Sector PPO LE-1 Ciudad Jardín de Levante.

Esta alteración de la categoría de Suelo Urbanizable podía conseguirse por la simple aprobación del Plan de Sectorización, pero la necesidad de incorporar otras alteraciones que requerían la formulación de un expediente de Modificación Puntual del Plan General, hacen aconsejable incorporar esta alteración de la categoría en el propio proyecto de Modificación Puntual.

Las razones que justifican la asignación de esta categoría de Urbanizable Sectorizado son:

a) Coherencia con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del Suelo.

No supone una innovación para alterar una clase de suelo, sino que afecta a la categorización de un suelo ya clasificado por el vigente Plan como Urbanizable (PAU - LE-1 "Ciudad Jardín de Levante") y , por tanto, es éste un suelo sobre el que los órganos urbanísticos competentes han constatado previamente, y por eso se declara, su aptitud y capacidad para ser urbanizado, lo que de suyo implica que no se aprecian condiciones ni valores naturales de interés para ser declarado como Suelo No Urbanizable de especial protección, ni tan siquiera como No Urbanizable común o genérico. Pero, además de constatar la inexistencia de especiales valores naturales, los órganos urbanísticos han constatado que son terrenos cuya integración en la estructura general y orgánica del planeamiento vigente no presenta dificultades.

En efecto, los terrenos del área de "Ciudad Jardín de Levante" no están reconocidos como de especial protección por ningún instrumento de ámbito supramunicipal. Tampoco el área se incluye en el Catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, ni se encuentra declarado como espacio de interés ambiental por ningún documento de la Administración sectorial de medio ambiente, y menos aún en el Inventario de Espacios Naturales de la Junta de Andalucía. Los terrenos tampoco tienen excepcionales valores agrícolas, siendo su rendimiento negativo, debido a las características de los mismos, y en ningún caso merecen protección alguna.

Esta propuesta de adscripción a la categoría de Urbanizable Sectorizado supone, pues, la confirmación del área de "Ciudad Jardín de Levante" como un suelo apto para su incorporación al proceso urbanístico.

En este sentido se trata de uno de los ámbitos del Suelo Urbanizable No Programado más próximo al Suelo Urbano, en concreto con el área Este, que es un suelo de expansión urbana natural del Municipio; constituyendo, de conformidad con el vigente Plan General, una de las áreas cuyo desarrollo debe primarse, no originando, en consecuencia, espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

Cuenta con una alta accesibilidad**.** En especial presenta fácil conexión con el antiguo trazado de la carretera N-IVa y de la Ronda Este de la Ciudad de Córdoba.

b) Viabilidad de la transformación de los terrenos.

La viabilidad de la transformación de los terrenos objeto de sectorización está garantizada por los distintos acuerdos suscritos entre la Administración Actuante y la propiedad, y que permiten no sólo el desarrollo del ámbito sino la ejecución de importantes Sistemas Generales exteriores, principalmente el denominado por el PGOU de Córdoba como Parque de Levante.

En efecto, los compromisos de ejecución alcanzados con los propietarios así como la voluntad municipal de asegurar la ordenación de un sector estratégico en el área de las extensiones de Levante, posibilita la asignación de la categoría de suelo que legítima la transformación urbanística de estos terrenos.

c) Adecuación al modelo de crecimiento urbano del Plan vigente y contribución al desarrollo del resto de actuaciones de las extensiones de Levante.

De acuerdo con las condiciones y previsiones del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba, la ordenación del Sector PPO LE-1 facilita la articulación de los principales ejes estructurantes del sector oriental del núcleo de Córdoba con las piezas urbanísticas integrantes del ámbito, en total coherencia con el entorno y la ciudad.

Además se trata de un Sector estratégico para la Ordenación General del área de extensiones de Levante, y del que depende la materialización de los principales Sistemas Generales que dan soporte a la estructura del mencionado área.

En efecto, esta asignación de la categoría de Urbanizable Sectorizado a este ámbito posibilita la implantación de nuevos Sistemas que complementan a los grandes equipamientos existentes en el área**:** el Sistema General de Espacios Libres Parque de Levante y la Universidad, creando así una sinergia enriquecedora para las potencialidades de estos equipamientos, tal como propone el vigente Plan General y con una localización en posición más cercana a los principales centros de captación de los usuarios respecto a los que se pretende dirigir la oferta.

De igual modo, posibilita la mejora de las infraestructuras urbanas básicas del ámbito y de zonas adyacentes, tanto de los polígonos industriales como la Universidad

Igualmente contribuye a la inmediata ejecución de importantes Sistemas Generales previstos en el PGOU de Córdoba**,** ampliando considerablemente el estándar de los parámetros de calidad urbana. En concreto, supone la ejecución del Sistema General Deportivo y Espacios Libres Ciudad de Levante, y posibilita la obtención de los Sistemas Generales de Espacios Libres SUNP-2 "Parque Arroyo Rabanales", y SUNP-4.b "Almunia de Turruñuelos b".

La programación de la efectiva incorporación al proceso urbanístico de los terrenos de la extensión de Levante, permite igualmente, no sólo la definición y concreción de los suelos de Sistemas Generales ajustados a estos desarrollos, sino una reasignación de la adscripción de algunos de los Sistemas Generales previstos en la Revisión.

Puede configurarse como una actuación urbanística integrada y coordinada su ejecución con el desarrollo del futuro Parque Tecnológico de Córdoba.

d) Es una medida vinculada a la política municipal en materia de vivienda.

La adecuación de las determinaciones de ordenación que el presente documento establece para el Sector PPO LE-1 a las disposiciones de la LOUA (en vigor desde el 20 de enero de 2003) asegura en su interior la reserva de los terrenos equivalentes al 30% del aprovechamiento objetivo del ámbito con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de las cuales al menos 700 viviendas se prevén sean de Promoción Pública, acogidas al IV Plan de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

e) Es una medida que asegura la oferta residencial en el municipio.

Supone asegurar desde una estrategia económica del municipio, el cumplimiento de su tradicional función territorial de oferta residencial al resto de habitantes de la incipiente Aglomeración Urbana. Surgen nuevos espacios en los que se ofrece un marco ambiental y de ocio adecuado para sus residentes. Estos nuevos espacios demandan una localización separada de los núcleos consolidados y vinculada a arterias de comunicación que les aporten una adecuada e irrenunciable accesibilidad. A su vez, cada vez resulta un hecho más generalizado, que el desarrollo de estas áreas suele aparecer indisolublemente unido a la implantación de una oferta complementaria de carácter lúdico-recreativo que permita desarrollar los nuevos tiempos y formas de ocio que demanda el habitante de la nueva ciudad. Se trata, por consiguiente de piezas que reclaman un cierto carácter singular y autónomo tanto en su concepción, como en su comercialización y uso, conformando espacios que son vividos, sentidos y figurados arquitectónicamente de modo diferente al de la ciudad cotidiana. Esta nueva oferta residencial se adecua a las nuevas demandas y requerimientos de la población, y es congruente con uno de los pilares básicos en los ha sustentado el progreso económico y social del municipio, como es su tradicional función territorial de ofertar una primera residencia de calidad.

B) Eliminación del ámbito del Sector Ciudad Jardín de Levante el Sistema General Eje Logístico.

El Sistema General Eje Logístico no es un uso definido con precisión en la ordenación del Plan General vigente, principalmente como consecuencia de su localización en un suelo respecto del que ésta no estaba obligada a establecer determinaciones precisas, como era el Urbanizable No Programado.

Esta indeterminación del Plan General vigente conduce de forma necesaria a realizar una interpretación sobre el alcance de este Sistema General (Eje Logístico). Un análisis basado en el contenido material de este tipo de Sistemas Generales conduce de forma necesaria a vincularlo a aquellas infraestructuras que vienen a responder a las necesidades del sistema de transporte de mercancías.

En la hipótesis de que el Plan General pretendiese la implantación de un Centro de Transportes en los terrenos de este denominado “Sistema General Eje Logístico”, resulta patente que su localización territorial no es solamente inadecuada (por ubicarse en suelos con uso global residencial, y desvinculados de los espacios productivos) sino que además la superficie prevista (90.000 m²) sería totalmente insuficiente para desarrollar funcionalmente una actuación urbanística de esta naturaleza, con algún tipo de probabilidad de éxito y efectividad.

Estas razones son las que avalan la conveniencia de eliminar este Sistema General Eje Logístico establecido en el Plan General vigente, y proponer que la superficie destinada al mismo (90.000 m²) venga a incrementar el Sistema de Espacios Libres del PAU LE.1.

La superficie de terrenos prevista en el Plan General vigente para su destino al Sistema General Eje Logístico en el ámbito del PAU LE-1 pasa, en la presente innovación, a calificarse de espacios libres. Con esta decisión se mantiene la proporción de terrenos con usos públicos.

La alternativa de sustituir el Sistema General Eje Logístico por el de Recinto Ferial en la posición propuesta por el Plan General vigente para aquél, se ha desestimado desde consideraciones fundamentadas en los argumentos que se derivan de las Bases de la Ordenación expuestas en el apartado correspondiente de esta Memoria. Además, se ha de tener presente que:

1º. La construcción de un equipamiento con el volumen de edificación que reclama un Recinto Ferial en la posición establecida por el Plan General vigente para el Eje Logístico, se considera que representa un impacto paisajístico grave, al tiempo que desconoce la forma de ocupación del territorio de la ciudad de Córdoba.

2º. La posición de un Recinto Ferial en el seno del PAU LE-1, cuyo uso global es el residencial, no se estima la más apropiada, porque supone renunciar a las sinergias que deben buscarse y propiciarse con otras zonas de la Extensión de Levante llamadas a cumplir funciones urbanas complementarias al Recinto Ferial; en concreto, los terrenos de la Universidad y el Parque de Rabanales.

3º. Por último, la simple sustitución en la posición del Eje Logístico prevista en el Plan General vigente por la de Recinto Ferial, representaría una renuncia por adoptar criterios de sostenibilidad y accesibilidad en la ordenación urbanística de esta importante zona de crecimiento de la ciudad y que recomiendan localizar los grandes equipamientos de ciudad en posiciones cercanas a los sistemas de transportes públicos (la red de ferrocarril).

C) La redelimitación del ámbito del Sector Ciudad Jardín de Levante.

La redelimitación del ámbito del Sector consiste en una ampliación de los terrenos integrantes del mismo motivado por las siguientes razones:

a) El actual Sistema General de Espacios Libres SUNP-2 Parque Arroyo de Rabanales, con una superficie de 26.267 m², adscrito en el Plan General vigente al PAU LE-1 Ciudad Jardín de Levante, pasa a incluirse en éste, como Sistema General interior de Espacios Libres del Sector de Suelo Urbanizable PPO LE-1 a fin de asegurar su ordenación, gestión y ejecución simultánea al proceso de desarrollo del Sector. La dimensión pequeña de este Sistema General para operar como Sistema General independiente y autónomo, así como su localización en las inmediaciones del ámbito originario del PAU LE-1 aconsejan esta alteración.

b) La necesidad de definir un nuevo Colector Viario Norte (Prolongación Ronda Norte), caracterizado como Sistema General, que mejore la accesibilidad de la Ciudad y de las extensiones de Levante al sistema de comunicaciones interurbano, aconseja la incorporación al Sector PPO LE-1 de los terrenos necesarios para la ejecución del nuevo vial así como de aquellos otros que quedarían interiores al nuevo trazado viario propuesto localizados en posición colindante al SUNP Parcelación Campiñuela Norte. Estos últimos terrenos se encuentran en la actualidad clasificados como Suelo No Urbanizable No Protegido, y sobre los mismos la nueva ordenación prevé la localización preferente de usos dotacionales y terciarios ligados a la funcionalidad de la vía, limitando la implantación de usos residenciales a los necesarios para propiciar la correcta integración, sellado y cohesión de la Parcelación Campiñuela Norte.

3.2. LAS ALTERACIONES QUE AFECTAN A LOS TERRENOS PAU (E) 1 CAMPUS TECNOLÓGICO DE RABANALES.

A) Alteración de la categoría de Suelo Urbanizable No Programado establecida en el Plan vigente por la de Urbanizable Sectorizado.

El Plan General de Córdoba clasifica y categoriza el ámbito del PAU (E) 1 Campus Tecnológico Rabanales como Suelo Urbanizable No Programado, terrenos que conforme a la letra b) de la regla 1ª de la Disposición Transitoria Primera de la LOUA, tienen la consideración de Urbanizable No Sectorizado.

Pues bien, la presente Modificación Puntual propone la alteración de la categoría de Suelo Urbanizable no Sectorizado establecida en el Plan vigente para este ámbito por la de Urbanizable Sectorizado (SUS), pasando a denominarse el Sector PPO (E)-1 PTR.

Como en el caso del ámbito del PAU LE-1, la alteración de la categoría de Suelo Urbanizable podía conseguirse por la simple aprobación del Plan de Sectorización, pero la necesidad de incorporar otras alteraciones que requerían la formulación de un expediente de Modificación Puntual del Plan General, hacen aconsejable incorporar esta alteración de la categoría en el propio Proyecto de Innovación.

Las razones que justifican la asignación de esta categoría de Urbanizable Sectorizado son:

a) Coherencia con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

No supone una innovación para alterar una clase de suelo, sino que afecta a la categorización de un suelo ya clasificado por el vigente Plan como Urbanizable (PAU (E)-1 “Campus Tecnológico de Rabanales”) siendo por tanto, un suelo sobre el que los órganos urbanísticos competentes han manifestado previamente su aptitud y capacidad para ser urbanizado. Pero, además de constatar la inexistencia de especiales valores naturales, los órganos urbanísticos han verificado que son terrenos cuya integración en la estructura general y orgánica del planeamiento vigente no presenta dificultades.

Esta modificación propuesta de asignación de la categoría de Urbanizable Sectorizado supone, pues, la confirmación del área de Rabanales como un suelo apto para su incorporación al proceso urbanístico.

Se trata además, de un Suelo Urbanizable No Sectorizado localizado en posición colindante al Suelo clasificado como urbano, en concreto al Polígono Industrial Las Quemadas.

Es un suelo de expansión urbana natural del Municipio; constituye, de conformidad con el vigente Plan General, una de las áreas cuyo desarrollo debe primarse, no originando en consecuencia espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

Cuenta con una alta accesibilidad**.**

b) Viabilidad de la transformación de los terrenos.

La viabilidad de la transformación de los terrenos objetos de sectorización está garantizada por los distintos acuerdos suscritos entre la Administración Actuante y la propiedad.

En efecto, la sociedad PARQUE CIENTÍFICO-TECNOLÓGICO DE CÓRDOBA SL (RABANALES 21) constituida en la actualidad por la Universidad de Córdoba, a través de Corporación Empresarial de Universidad de Córdoba SA., el Ayuntamiento de Córdoba, Junta de Andalucía, a través del Instituto de Fomento de Andalucía, la mercantil Corporación Industrial de Córdoba- Este S.A. y GRUPO PRASA S.A. están interesada en la promoción urbanística de estos terrenos para la realización del proyecto Parque Científico-Tecnológico Córdoba-Rabanales 21.

c) Adecuación al modelo de crecimiento urbano del Plan vigente y contribución al desarrollo del resto de actuaciones de las extensiones de Levante.

Esta actuación urbanística cuenta, en la nueva ordenación, con unas determinaciones que aseguran su ajuste y adecuación al modelo de crecimiento urbano del Plan General vigente.

Además su incorporación al proceso urbanístico posibilita la obtención de los terrenos necesarios para la ejecución del Sistema General adscrito “Recinto Ferial”.

d) Medida que fortalece el desarrollo socioeconómico del municipio.

La propuesta de incorporación efectiva al proceso urbanístico de un Sector de Suelo Urbanizable para la implantación de actividades tecnológicas y científicas vinculado a la Universidad en Córdoba se inscribe en la reciente tendencia en los países europeos a la configuración de áreas de actividades industriales y económicas, auténticos "Distritos de Actividades Económicas", que superan el concepto tradicional de Polígono o Zona industrial y que se configuran como grandes dotaciones económico-territoriales y motor de la competitividad de ciudades, áreas metropolitanas y regiones en la nueva economía globalizada.

En la denominada “economía globalizada” la principal oferta de calidad y competitiva de espacios de actividad económica se va a concentrar en una serie de ámbitos con localizaciones estratégicas, y en los centros de gravedad de la actividad económica. En estos ámbitos se articulan actividades funcionalmente afines: espacios de actividades industriales y empresariales, terciario avanzado y usos comerciales.

Localizados en posiciones estratégicas de áreas metropolitanas y regiones urbanas cuentan con capacidad de articular espacios de relación entre dinámicas económicas variadas, y constituyen una oferta de calidad y

competitividad a escala regional y suprarregional, articulando actividades con otros ámbitos y polígonos convencionales.

En este nuevo espacio industrial conviven establecimientos de actividades empresarial, industrial, terciario avanzado, comercial y equipamientos, en la que su vinculación con el mundo universitario se presenta como un valor añadido.

No cabe duda, por tanto, que la aportación de un suelo óptimamente urbanizado para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas, es especialmente necesaria para el equilibrio productivo y el desarrollo económico de Córdoba.

La elevada renta de emplazamiento del municipio, cimentada en su posición central en el eje Madrid-Sevilla, hace de Córdoba el escenario óptimo para la localización de un espacio económico como el propuesto en el vigente Plan General.

Ahora bien, la dinámica y alta competitividad de otros territorios hacen conveniente, cuando no absolutamente necesario, activar de forma acelerada la creación de este suelo, pues en otro caso, puede ocurrir que se pierdan auténticas oportunidades para el desarrollo económico y social de Córdoba.

B) Alteración del Uso Global de Equipamiento público por el de Parque Tecnológico en el Sector de Rabanales.

La innovación en este caso consiste en alterar la Calificación de Equipamiento por el Uso Global de Parque Tecnológico. En concreto, se propone cambiar el carácter de Equipamiento público previsto en el Plan General como calificación de este Suelo Urbanizable, pero manteniendo el destino principal del Plan General, esto es el de ser un espacio reservado para la implantación de un parque científico tecnológico.

Por tanto, con esta modificación no se pretende cambiar el destino principal reservado en el Plan General vigente para este Sector de Rabanales, únicamente se pretende viabilizar desde el punto de vista económico el proceso de comercialización de las parcelas aptas para la edificación.

En este sentido se ha revelado como inviable económicamente desarrollar sobre terrenos de dominio público un centro para la implantación de empresas tecnológicamente avanzadas y en conexión con la universidad. El fin principal perseguido por el Plan corre el riesgo de verse fracasado por cuestiones relacionadas con el modo de tenencia de las parcelas edificables.

La presente innovación se sugería ya en el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo realizado con ocasión del expediente de la Revisión del Plan General de Córdoba en fase de aprobación definitiva.

3.3. ALTERACIONES RELATIVAS A LOS TERRENOS "AMPLIACIÓN RABANALES": SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS SG PE-SNU RAB-2.

En los terrenos "Ampliación Rabanales" (SG PE-SNU RAB-2 del PGOU vigente), situados al oeste del actual Campus Universitario de Rabanales, y sobre una superficie de 90.000 m², la presente Innovación mantiene el carácter de Sistema General ya previsto en el Plan General vigente, alterándose -únicamente- su adscripción a los efectos de su Gestión Urbanística; pasa a adscribirse al Sector de Suelo Urbanizable PPO (E)-1 PTR, y procediéndose a la pormenorización de su destino: Recinto Ferial de Exposiciones, en sustitución de las previsiones para usos universitarios de la ordenación anterior.

En resumen, las Innovaciones en estos terrenos con una superficie de 90.000 m² tienen por objeto:

a) La alteración de su adscripción a los efectos de su gestión.

b) La pormenorización de su destino.

Por otra parte, se incluye en el interior del Sector PPO (E)-1 PTR la restante superficie (78.091 m²s) del Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos SG PE-SNU RAB-2, Clasificándose como Suelo Urbanizable Sectorizado, sobre la cual la nueva ordenación prevé la localización preferente de usos dotacionales; de espacios libres vinculados al arroyo de Rabanales para la zona oeste, y de otras dotaciones para articular adecuadamente la transición del Recinto Ferial con los suelos del SG Campus de Rabanales para la zona este.

En definitiva, toda la superficie que el Plan General vigente destinaba a SG PE-SNU RAB-2, se propone como Espacios de Usos y Dominio Público.

A) La alteración de la adscripción del Sistema General Ampliación de Rabanales.

El Sistema General Ampliación de Rabanales, previsto en el Plan General vigente, es de Espacios Libres y de Equipamiento Comunitario, siendo No Urbanizable la clasificación del suelo afectado.

La innecesariedad del Sistema General Eje Logístico previsto por el vigente Plan General en el ámbito del PAU LE-1 Ciudad Jardín de Levante, y la conveniencia de establecer un nuevo Sistema General, como es el de Recinto Ferial, aconseja que éste se localice en los terrenos más aptos para ello. En este sentido, se estima oportuno aprovechar la posición de un Sistema General como el "Ampliación de Rabanales", por cuanto su destino a ampliación de la Universidad no resulta necesario en atención a las previsiones ciertas de crecimiento de la Universidad, las cuales –en todo caso- se ven aseguradas mediante la generación en la nueva ordenación de una bolsa de terrenos (de aprox. 34 has. de superficie) interior al Colector Viario Norte, sobre propiedad universitaria y al norte del actual recinto, apta para una futura ampliación con destino a Campus Agroalimentario, uso compatible con el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable afectado.

Por tanto se propone localizar un nuevo Sistema General, el del Recinto Ferial, en estos terrenos localizados en posición colindante con la Universidad, y actualmente calificados, en la Revisión, como Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos "Ampliación de Rabanales" en Suelo no Urbanizable (SG PE-SNU RAB-2). La innovación, como se ha explicado, consiste en alterar la adscripción del Sistema General Ampliación de Rabanales, que ya no sería al Suelo no Urbanizable, sino al Urbanizable Sectorizado, en concreto al Sector "Parque Tecnológico de Rabanales", como Sistema General no incluido en el ámbito del Sector pero sí adscrito a los efectos de su gestión urbanística, incluyéndolo en el Área de Reparto correspondiente.

B) La pormenorización del uso del Sistema General Ampliación de Rabanales como Parque Ferial de Exposiciones.

La propuesta de sustituir el uso de este Sistema General previsto en el Plan General no supone ninguna incidencia en cuanto a las previsiones de crecimiento de la Universidad.

La realidad constata un descenso progresivo en el número de alumnos en el Parque Universitario, razón por la cual desde los Órganos Docentes y el Claustro de la Universidad se ha perseguido la búsqueda de ideas alternativas que potencien y reaviven la actividad universitaria, mediante el acercamiento de diversas facultades de estudios así como de la implantación del mencionado Parque Tecnológico.

Las necesidades futuras de crecimiento de la Universidad están cubiertas suficientemente sin necesidad de reservar los terrenos en los que se propone la localización del Recinto Ferial. El Campus Universitario de Rabanales, cuenta con terrenos suficientes sin ocupación en su superficie actual y con instalaciones y edificios obsoletos que pudieran ser reutilizados e incorporados a la vida universitaria. Por esta razón desde distintos puntos de vista y opiniones se puede pensar que la posibilidad de ampliación contemplada por el Plan hacia el oeste del Campus, es del todo prescindible por los argumentos desarrollados.

Todas estas razones avalan la decisión de localizar el Recinto Ferial en un espacio cercano a la Universidad previsto en el Plan General vigente como Sistema General de Equipamientos y de Espacios Libres, renunciando a situarlo en la posición prevista para el Eje Logístico.

El objetivo del Sistema General de Recinto Ferial pretende responder a un criterio de ordenación apuntado en el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, de concentrar los componentes de un nuevo eje de actividades

económicas, partiendo de la existencia del Campus de Rabanales y del polígono industrial de Las Quemadas, y mejorado por un vector Investigación + Desarrollo + Producción + Comercialización configurándose por tanto, uno de los motores esenciales de la economía local, clave para impulsar nuevos factores de crecimiento con auténtica capacidad competitiva.

El Recinto Ferial, pretende en la presente Propuesta de Innovación representar la cabecera del Parque Tecnológico de Rabanales, vinculándose al nuevo Colector Viario Norte, convirtiéndose así en una pieza clave en la ordenación del Sector.

La posición propuesta del Recinto Ferial es la que mejor se adapta a los condicionantes medioambientales. En efecto la posición propuesta del Recinto Ferial permite disminuir el impacto visual de un edificio del volumen construido que demanda este tipo de equipamiento al aprovechar la diferencia de nivel entre la plataforma de la universidad y la anexa al cauce del arroyo de Rabanales –13 metros de desnivel que coincidía con la altura de este edificio que se configuraba como una cornisa artificial con la cubierta al nivel del Campus de Rabanales-. De igual modo, se posiciona colindante al trazado del ferrocarril, llamado a convertirse en ferrocarril metropolitano entre las poblaciones de Alcolea y Almodóvar, con una serie de apeaderos para fomentar el transporte público, uno de los cuales facilitaría el acceso público al Recinto Ferial.

Por último, la posición propuesta posibilita potenciar las sinergias del Recinto Ferial con la Universidad y su vinculación con las actividades a implantar en el Parque Tecnológico de Rabanales.

3.4 ALTERACIONES EN TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO NO URBANIZABLE COMPRENDIDOS ENTRE EL SUNP "PARCELACIÓN DE LA CAMPIÑUELA NORTE" Y EL COLECTOR VIARIO NORTE PROPUESTO.

En éste ámbito la presente Modificación Puntual propone:

a) La definición de un nuevo Sistema General Viario Prolongación Ronda Norte.

b) La incorporación al Sector PPO LE-1 de los terrenos necesarios para la ejecución del citado Colector Viario Norte así como de los terrenos actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable en la colindancia con el PAU de Parcelación Campiñuela Norte. Sobre estos últimos suelos la nueva ordenación prevé la localización preferente de usos dotacionales y terciarios ligados a la funcionalidad de la vía, limitando la implantación de usos residenciales a los necesarios para propiciar la correcta integración, sellado y cohesión de la Parcelación Campiñuela Norte.

Estas dos innovaciones están vinculadas a la propuesta de modificación del ámbito del Sector Ciudad Jardín de Levante, y es la necesidad de construir un Colector Viario Norte, la causa de la ampliación del ámbito del sector PPO LE-1.

El Viario Norte que propone el vigente Plan General (al norte del haz ferroviario y en parte adyacente al Canal, de conexión entre la Ronda de Levante y la Universidad), ni por su trazado, ni por su origen-destino, ni por su sección, es capaz de configurarse como una alternativa a la antigua carretera N-IVa para las comunicaciones entre los nuevos sectores residenciales y el Parque Tecnológico con la ciudad consolidada, especialmente con la zona norte.

Por ello, la presente Modificación Puntual propone al norte del corredor ferroviario y ciñendo la parcelación de la Campiñuela Norte, un colector viario de mayor entidad que el previsto en el PGOU, pues además de garantizar la conexión con el viario norte de la ciudad, envuelve el Campus de Rabanales, para después conectar en el extremo este.

En efecto, mediante la disposición del nuevo Colector Viario Norte, en su completo trazado, queda definitivamente resuelta la integración de las actuaciones Ciudad de Levante y Parque Tecnológico de Rabanales en la estructura general municipal, circunstancia que la ordenación inicial –aún previendo ya los crecimientos de ciudad homónimos- no solventa plenamente y que la nueva garantiza mediante -entre otras acciones- el establecimiento del mencionado viario.

Así el Colector Viario Norte se configura como necesario elemento canalizador de una importante proporción de los futuros flujos de tráfico motorizados procedentes del ámbito conjunto (y de las tramas industriales preexistentes en su entorno), dada su condición de vial "de cierre" de su malla interior, la cual complementa y articula con el sistema de comunicaciones interurbanas circundantes (Ronda Norte, carretera N-432 y antigua carretera N-IVa), resolviendo y clarificando adecuadamente las relaciones funcionales entre los sistemas viarios locales y generales que conecta.

Por ello, procede considerar este Colector Viario Norte como un viario propio del ámbito, que, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y cumpliendo y cubriendo con mayor calidad y eficacia los objetivos y necesidades considerados en esta, mejora la capacidad y funcionalidad de su estructura interior, garantizando la plena "integración" de los suelos que comprende, y no los de aquellos otros localizados en su inmediata periferia, siendo por tanto vial "de cierre" y no generador de "tensiones" o "aperturas".

De este modo, la Innovación clasifica únicamente como Suelo Urbanizable aquellos terrenos No Urbanizables de la ordenación inicial cuya "integración" queda garantizada con motivo de la complementación y mejora de la estructura que opera, y no aquellos otros del entorno cuya integración en la estructura no queda resulta, los cuales mantienen su clasificación como Suelo No Urbanizable.

Este nuevo Colector Viario Norte tiene la calificación de Sistema General Viario Prolongación Ronda Norte (SGV PRN).

Se propone la inclusión de la mayor parte del nuevo viario en el Sector PPO LE-1, en concreto en el tramo que se ciñe a la parcelación de Campiñuela Norte y el que limita con el Sistema General de Espacios Libres SUS-2 Parque Arroyo de Rabanales, teniendo en este caso la calificación de Sistema General Viario en Suelo Urbanizable Sectorizado e incluido en dicho Sector. A continuación el tramo envuelve al Campus de Rabanales, transcurriendo por Suelo No Urbanizable denominándose Sistema Técnico de Comunicaciones Prolongación Ronda Norte (STC PRN).

Las dificultades de gestión urbanística del PAU Parcelación Campiñuela Norte desaconsejan incluir los terrenos del nuevo trazado viario en este ámbito, procediendo su incorporación en el Sector PPO LE-1.

La justificación de su trazado y de las características del mismo se explicita en el apartado 4º de esta Memoria de Ordenación, en el que se contiene la justificación pormenorizada de la solución viaria integral del área de Levante.

3.5 REORDENACIÓN DE LOS NUDOS DE ENLACE Y SISTEMA VIARIO BÁSICO DE LAS EXTENSIONES DE LEVANTE.

Tiene por objeto, la alteración de las determinaciones de ordenación del Plan General vigente en materia de accesibilidad que afectan al Área de Levante, especialmente:

a) El nudo de encuentro de la antigua carretera N-IVa, y la variante de la N-432.
b) La integración urbana de la N-IVa.
c) Colector Viario Norte.

El alcance, contenido y justificación de estas intervenciones se justifica en el apartado siguiente, y específico de esta Memoria, relativo a la Ordenación Viaria. Algunas de estas propuestas son exteriores al ámbito de los Suelos a los que se refiere el resto de propuestas de innovación.

LEYENDA DEL AMBITO DE LA INNOVACION

LIMITES Y AMBITOS:

- AMBITO DE LA INNOVACION
- LIMITES DE SUELO URBANO
- ACTUACIÓN EN SUELO URBANO
- PPO LE-1 C.J. DE LEVANTE (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO) PLAN PARCIAL DE ORDENACION LE-1. CIUDAD JARDIN DE LEVANTE.
- PPO (E)-1 PTR (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO) PLAN PARCIAL DE ORDENACION (E)-1.PARQUE TECNOLOGICO DE RABANALES.

SUELO URBANO (SU)

ZONAS DE ORDENANZA

- COMERCIAL

USOS DOTACIONALES

- PARQUES Y JARDINES (EL)
- RED VIARIA (V)

SISTEMAS

SGV-PL (SISTEMA GENERAL VIARIO PUERTA DE LEVANTE)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

SISTEMAS GENERALES ADCRITOS

SG-RF (SISTEMA GENERAL RECINTO FERIAL)

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS

- SGD/EL CIUDAD DE LEVANTE (SISTEMA GENERAL DEPORTIVO Y DE ESPACIOS LIBRES CIUDAD DE LEVANTE)
- SG-EQ CIUDAD DE LEVANTE (SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS CIUDAD DE LEVANTE)
- SGEL SUS-2 PARQUE ARROYO DE RABANALES (SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SUS-2 PARQUE ARROYO DE RABANALES)
- SGV-PRN (SISTEMA GENERAL VIARIO PROLONGACION RONDA NORTE)

SISTEMAS LOCALES

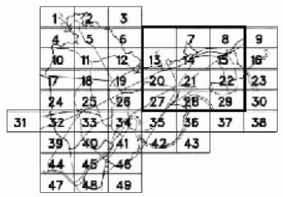
- LOCALIZACION PREFERENTE DE LOS SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES

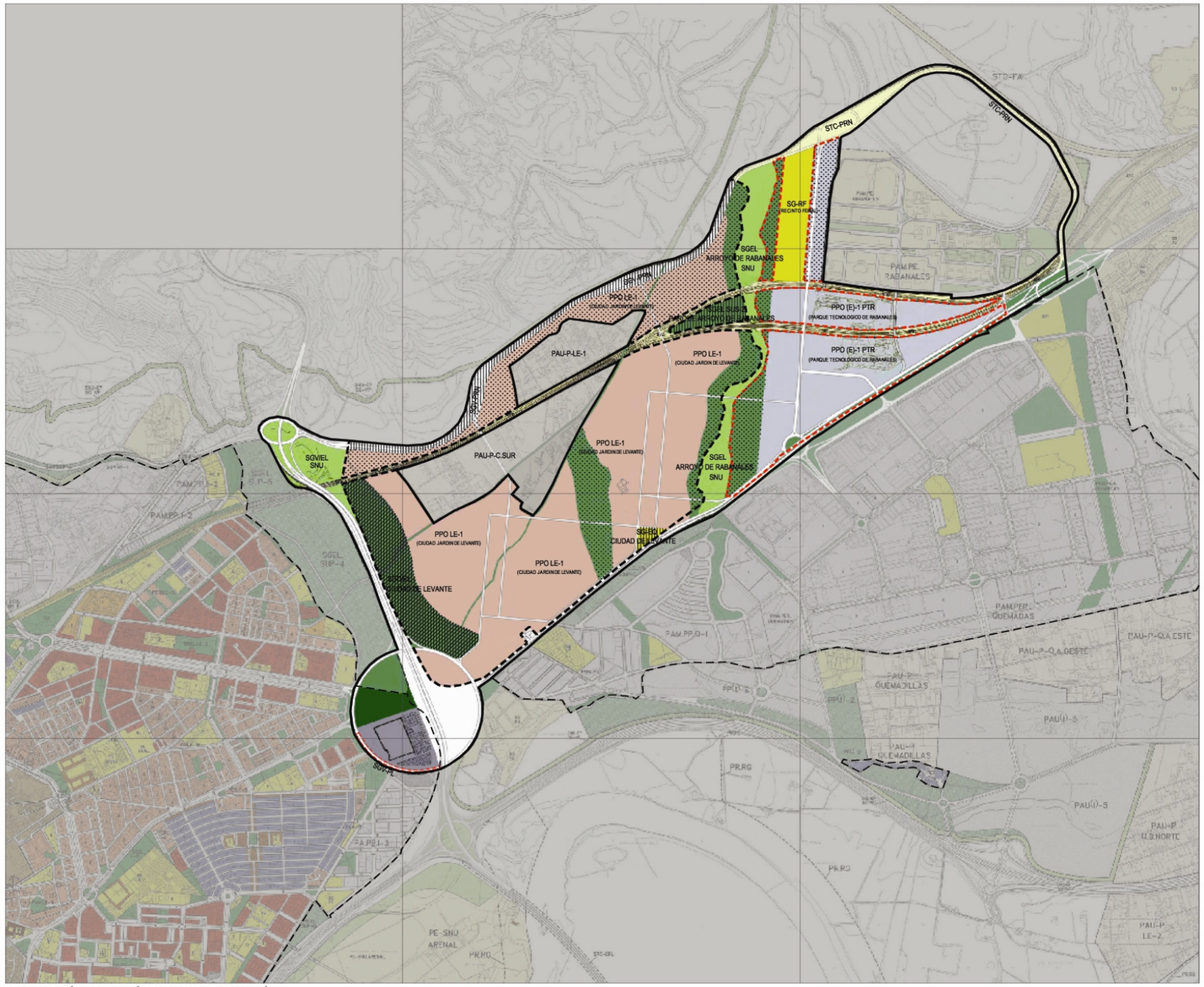
USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL
- PARQUE TECNOLOGICO
- EQUIPAMIENTOS
- ESPACIOS LIBRES
- VIARIO

SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

- SGEL ARROYO DE RABANALES SNU (SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ARROYO DE RABANALES)
- SGV/EL SNU (SISTEMA GENERAL VIARIO Y DE ESPACIOS LIBRES)
- STC -PRN (SISTEMA TECNICO DE COMUNICACIONES PROLONGACION RONDA NORTE)





NOTA: LA ORDENACIÓN SOLO AFECTA AL ÁMBITO DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN EN MATERIA VIARIA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD DE LOS TERRENOS EN LA EXTENSIÓN DE LEVANTE.

Uno de los principios rectores de la propuesta de ordenación contemplada en el Plan General de Córdoba 2001 es la definición de una estructura viaria básica que satisfaga las demandas de comunicación que, de acuerdo con la posición relativa de los usos urbanos, las características del territorio y la distribución de la población, permita la movilidad y accesibilidad entre las distintas áreas.

Pero lo cierto es que la estructura viaria en la que se apoya la operación de Levante contemplada en el vigente Plan no alcanza a ser suficiente para asumir las funciones que la puesta en carga de estos suelos va a demandar, y ello porque:

1. El nudo de encuentro de la antigua carretera N-IVa, y la variante de la CN-432 es claramente insuficiente en este momento, y lo va a ser mucho más tras la expansión de la ciudad que se aproxima. Este nudo de comunicaciones es el resultado de un cúmulo de actuaciones parciales llevadas a cabo en los últimos 25 años sin planificación previa, superponiéndose unas a otras, que dan como resultado un estado caótico, donde se acumulan los enlaces en una corta longitud que provocan el colapso viario en ciertas franjas horarias. El vigente Plan no tiene prevista ninguna actuación sobre este ámbito.

2. El Colector Viario Norte que se propone en el vigente Plan, ni por trazado, ni por su origen-destino, ni por su sección, es capaz de configurarse como una alternativa a la antigua carretera N-IVa para las comunicaciones entre los nuevos sectores residenciales y el Parque Tecnológico con la ciudad consolidada, especialmente con la zona norte.

3. Las actuaciones de integración urbana de la antigua carretera N-IVa son prácticamente inexistente, manteniendo situaciones de inseguridad vial debido al gran número de salidas e incorporaciones existente. La antigua carretera N-IVa, sigue siendo una barrera casi infranqueable en la dirección norte-sur, que no reconoce ni la topografía del lugar, ni el paisaje, ni los arroyos existente, especialmente el arroyo Rabanales. De igual forma, los enlaces planteados por el Plan no reconocen la posible continuidad viaria del Parque Tecnológico de Rabanales, que discurre por el Polígono Industrial de Las Quemadas y que vendrá a conectar directamente con la actual carretera N-IV.

4. La carretera N-432 se comporta como un vial segregador de dos partes de ciudad que, sin embargo, no reconoce su continuidad como vía principal en alguno de los enlaces existentes, ni posibilita previsibles futuras ampliaciones.

Por ello, la presente Innovación del PGOU propone las siguientes actuaciones en relación con la red viaria:

4.1. INNOVACIONES PROPUESTAS EN LA RED VIARIA.

4.1.1. Nudo de enlace entre la antigua carretera N-IVa y N-432. “PUERTA DE LEVANTE”.

Se plantea una nueva infraestructura, a modo de un gran NUDO HABITADO que, desde el reconocimiento de una geometría pura y precisa, es capaz de ir ensartando los distintos viarios que en este lugar confluyen, de forma que más que de un nudo podamos hablar de un sector de ciudad, una calle lineal de gran accesibilidad que se cierra sobre si misma y que, dentro de su geometría, no sólo establece las conexiones con el viario superior de la variante de la N-432, sino que es capaz de albergar equipamientos y espacios libres coexistiendo con el hipermercado existente y con la nave “Flex”, dentro de sus 565.50 metros de diámetro.

Con esta potente estructura urbana, que desde el punto de vista conceptual se plantea como puerta de entrada a la ciudad: La Puerta de Levante, se resuelven los actuales problemas de colapso parcial de la circulación rodada, a la vez que se da solución a las nuevas demandas que la puesta en carga de los sectores de Levante requieren, no siendo ahora necesarios el resto de enlaces y estructuras existentes, que serían desmontadas, contribuyendo de forma significativa a la integración urbana de la antigua carretera N-IVa y a la mejora del paisaje urbano del entorno.

La rasante de esta vía se ajusta en su mayor parte a la rasante del terreno, controlando de esta forma el impacto visual de la misma, y circunscribiendo, de algún modo, la relación interior habitada.

4.1.2. Actuación en la antigua carretera N-IVa. Una nueva vía urbana.

Sobre el trazado de la antigua carretera N-IVa, antigua carretera de Madrid, se propone una nueva vía urbana que recoge linealmente la actuación de Levante en su base, garantizando los accesos a las tres bandas N-S que sobre el nuevo territorio se definen, y resolviendo de forma racional, al mismo tiempo, los accesos al Polígono Industrial de las Quemadas y otras zonas industriales existentes.

La materialización del cambio de esta nueva vía se expresa en una triple intervención:

a) La rectificación y mejora de su trazado y creación de dos nudos, al Inicio del Colector Viario Norte y en la ubicación del actual nudo de acceso al Polígono de Las Quemadas, que posibilitan todos los accesos.

b) Mantenimiento del desdoble actual y la previsión de vías auxiliares para la mejor jerarquización del tráfico, con lo que ello conlleva de disminución de la intensidad vehicular en la vía principal, que mantiene su trazado continuo.

c) Concentración del número de salidas e incorporaciones, lo que hace aumentar notablemente la seguridad de la vía.

4.1.3. Colector Viario Norte (Prolongación Ronda Norte). Circunvalación desdoblada.

Al norte del corredor ferroviario y ciñendo la parcelación de la Campiñuela Norte, se propone un colector viario de mayor entidad que el previsto en el PGOU, pues además de garantizar la conexión con el viario norte de la ciudad, envuelve el Campus de Rabanales, englobando una bolsa de 34 Has. al Nordeste del Campus en previsión de futuras ampliaciones del mismo, para después conectar en el extremo este. Esta conexión se realiza mediante un nudo sobre elevado que salva el paso ferroviario, con la travesía de la antigua carretra N-IVa de forma que se garantice un drenaje de todo el tráfico que discurre –y que se incrementará con la puesta en carga de este sector- en el levante urbano.

El trazado de este viario marca la importancia en la delimitación de los sectores de planeamiento por encima del corredor ferroviario, que salvando un sector de suelo protegido de substratos graníticos desde su inicio en el cruce con la N-432, en donde se mantiene el nudo propuesto por el PGOU 2001, va recorriendo la topografía existente y generando estructuras puntuales en los pasos sobre los distintos arroyos.

La definición de esta vía con carácter desdoblado, implica la utilización urbana de la misma, creando internamente espacios libres y lugares de transito peatonal entre cotas. La formalización en el paisaje de este elemento significativo, posibilita la materialización de encuentros 3-D en relación con la naturaleza del lugar y con la sierra como telón de fondo.
En el ámbito del Campus Universitario de Rabanales las dos calzadas se unen, circunscribiendo la bolsa del Campus, con su posible ampliación, y finalizando en el nudo elevado sobre la travesía urbana de la antigua Carretera N-IVa.

En las conexiones con los viarios N-S que delimitan los sectores residenciales y el Parque Tecnológico, se producen nudos giratorios sobre las cotas del terreno que van caracterizando el recorrido a lo largo de este vial, y dotándolo de elementos urbanos en sus espacios interiores. De esta forma el Colector Viario Norte, se convierte en un elemento de interconexión que hace las veces de nexo y recorrido, formalizando además un límite físico al crecimiento desordenado de la ciudad.

4.2. ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LAS INNOVACIONES PROPUESTAS EN EL SISTEMA VIARIO.

El ámbito de este análisis se concreta en las carreteras antigua N-IVa entre los P.K.s 394+705 y 398+700, carretera N-432 entre los P.Ks. 266+625 y 268+900, y otros viarios propuestos, (Colector Viario Norte circunvalando la zona de actuación y Puerta de Levante).
El ámbito de estudio de la antigua carretera N-IVa comprende la antigua N-IV a su llegada a Córdoba desde Madrid. Esta carretera cae en desuso como carretera nacional con la entrada en servicio de la Circunvalación de Córdoba a finales de los años 80 prestando el servicio de vía de unión de Córdoba con la Universidad Laboral (y más recientemente con el Campus de Rabanales), el Polígono Industrial “Las Quemadas” y la localidad de Alcolea.

El tramo de carretera N-432 estudiado corresponde a la Ronda Este de Córdoba siendo dicha ronda la unión de la circunvalación de Córdoba (actual N-IV) con la antigua carretera N-IVa y continuación en dirección Badajoz.

4.2.1. Estado actual.

4.2.1.1 ANTIGUA CARRETERA N-IVa

Es una carretera de calzadas separadas con dos carriles en cada calzada, inmediatamente antes de nuestro ámbito de estudio se trata de una carretera convencional con calzada única y dos carriles (uno en cada sentido).
A continuación se estudian las diferentes incorporaciones y salidas existentes en dicha vía.

Calzada derecha

- Hasta el P.K. 395+775 la calzada discurre con un solo carril, en este punto se incorpora un nuevo carril procedente del enlace existente que da acceso al Campus de Rabanales y a la Universidad Laboral; a partir de este punto la calzada discurrirá con dos carriles.

- En el P.K. 396+600 se inicia un carril de deceleración de tipo directo de L = 197.27 m. en este tramo la pendiente es de -1.52 % en este caso para una velocidad V_{do} = 120 Km/h. y V_{df} = 40 Km/h. la longitud dada por la norma es de 277 m. bajando a L = 104 m. si V_{do} = 80 Km/h.

- En el P.K. 396+962 se inicia un carril de aceleración separado del fin del carril de deceleración anterior por 143 m; dicho carril tiene una longitud de 210 m. con cuña de 91 m. La pendiente en es tramo es de -3.26 %. Para este caso la norma da los siguientes valores, contando con V_{ao} = 40 Km/h.:

  V_{af} = 120 Km/h.
  L = 276 m.
  C = 175 m.

  V_{af} = 80 Km/h.

  L = 200 m.
  C = 133 m.

- En el P.K. 397+400 existe una salida de la calzada hacia una propiedad particular sin ningún tipo de carril de deceleración. Esta salida se halla a 175 m. del final del carril de aceleración anterior.

- En el P.K. 397+700 encontramos una incorporación directa a la calzada desde la propiedad indicada en el punto anterior y separado de éste 300 m. sin carril de aceleración.

- En el P.K. 398+275 existe una salida directa separada 575 m. de la incorporación anterior. Dicha salida no posee carril de deceleración.

- En el P.K. 398+506 se inicia un carril de trenzado hasta el P.K. 398+674 donde comienza el enlace con la Ronda Este de Córdoba. Este carril tiene una longitud de 168 m.

Calzada Izquierda

- En el P.K. 395+825 la calzada pasa a ser de un solo carril ya que el carril derecho se desvía hacia el enlace existente que da acceso al Campus de Rabanales y a la Universidad Laboral.

- En el P.K. 396+700 se inicia un carril de deceleración que da acceso al Polígono de la Torrecilla. En este tramo la pendiente es del 0.8 %. El carril de deceleración está dotado con una cuña de 100 m. y tiene una longitud L = 157 m. Para este caso y con V_{df} = 40 Km/h. la norma indica las siguientes longitudes.

Vdo = 120 Km/h.

L = 246 m.
C = 100 m.

Vdo = 80 Km/h.

L = 100 m.
C = 70 m.

- En el P.K. 397+172 se inicia un carril de trenzado hasta el P.K. 396+837 con una longitud de 335 m. Entre los P.K. 397+025 y 397+000 se encuentra la salida e incorporación de la factoría de "Cervezas Sureña" dichas salida e incorporación se realizan directamente al carril de trenzado. La distancia desde el final de este carril de trenzado y el inicio del carril de deceleración indicado en el punto anterior es de 135 m.

- En el P.K. 398+000 se inicia un carril de aceleración con longitud L = 67.80 m. y cuña c = 40 m. con una pendiente P = 0.625 %; La distancia al inicio del carril de trenzado indicado en el punto anterior es de 740 m. De nuevo, lo que indica la norma para este caso y con Vao = 40 Km/h.

Vaf = 120 Km/h.

L = 367 m.
C = 175 m.

Vaf = 80 Km/h.

L = 200 m.
C = 133 m.

- En el P.K. 398+113 se inicia un carril de deceleración que cuenta con una longitud L = 74.15 m. con cuña c = 55 m. la pendiente en este tramo es de p = 0.6 % contando con una distancia al carril de aceleración anterior de 31 m. como en los casos anteriores los valores indicados por la norma para V_{df} = 40 Km/h. son:

Vdo = 120 Km/h.

L = 249 m.
C = 100 m.
Vdo = 80 Km/h.

L = 100 m.
C = 70 m.

- En el P.K. 398+778 se inicia un carril de trenzado hasta el P.K. 398+515 con una longitud de 263 m. Dicho carril de trenzado se encuentra separado del carril de deceleración anterior una distancia de 402 m.

4.2.1.2. CARRETERA N-432

En el ámbito objeto de la presente Modificación se trata de una carretera de calzada única hasta el P.K. 266+738 donde se inicia el enlace con la actual Ronda Este de Córdoba (en adelante ENLACE 1); se trata de un enlace en trompeta donde la vía principal es la Ronda Este que partiendo del Núcleo Urbano de Córdoba gira aproximadamente 90º para tomar dirección Sur hacia la actual N-IV (Madrid-Cádiz). El Lazo o ramal indirecto de dicho enlace se produce en la dirección Córdoba-Badajoz; Una vez superado este enlace la vía continua con dos calzadas separadas hasta su enlace con la actual N-IV Madrid-Cádiz (P.K. 269+000) encontrándonos entre los P.K.s 268+000 y 268+775 el enlace con la antigua carretera N-IVa, (en adelante ENLACE 2) formado por una glorieta a diferente nivel (por debajo de la vía principal)

Los Carriles de cambio de Velocidad existentes en el ENLACE 1 son los siguientes:

- Dirección Badajoz-Córdoba Carril de deceleración se inicia en el P.K. 266+545 y finaliza en el P.K. 266+800 con lo cual su longitud para una cuña de 100 m. es de 211 m. longitud suficiente para una pendiente del 5.12%

- Dirección Badajoz-Granada el carril de aceleración se formaliza mediante de un carril de trenzado debido a la proximidad del Enlace con la antigua carretera N-IVa; dicho carril se inicia en el P.K. 267+500 y finaliza en el P.K. 268+000 por lo que su longitud es de 500 m.

- Dirección Granada-Badajoz, encontramos un carril de deceleración formado por un carril de trenzado de una longitud de 800 m. (P.K. 268+000 a P.K. 267+200)

- Dirección Granada-Badajoz, el carril de aceleración es en realidad un carril de circulación de vehículos lentos (debido a la pendiente del 5.12%) con una longitud de 800 m.

- Dirección Córdoba-Badajoz el carril de aceleración consta de una longitud de 227 m. con cuña de 100 m.

El ENLACE 2 se compone de una glorieta alargada de 40 m. de radio con tramos rectos dirección Este-Oeste (desviados 27º aprox.) de 50 m. de longitud situada bajo la N-432 en el P.K. 268+425. Dicha glorieta consta de 2 carriles y encontramos los siguientes carriles de Cambio de Velocidad.

- Dirección Badajoz-Granada carril de deceleración se trata del carril de trenzado comentado en el apartado 1.2

- Dirección Granada-Badajoz carril de aceleración se trata del carril de trenzado comentado en el apartado 1.2

- Dirección Badajoz-Granada carril de aceleración se formaliza mediante un carril de trenzado de 275 m. de longitud; debido a la proximidad del ENLACE 2 con el enlace de la N-432 con la actual N-IV se recurre al carril de trenzado, para ello la carretera N-432 pierde un carril a la altura del P.K. 268+575 para que en el P.K. 268+725 se incorpore dicho carril de trenzado hasta el P.K. 269+000 enlazando con la actual N-IV dirección Cádiz mediante un acceso directo y dirección Madrid mediante un lazo.

- Dirección Granada-Badajoz Carril de deceleración como en el caso anterior el acceso se realiza mediante un carril de trenzado que se inicia en el P.K. 369+000 y finaliza en el punto 368+775 lo que indica una longitud de 225 m. También como en el caso anterior la N-432 se inicia con un solo carril que pasa a ser doble carril en el P.K. 268+600.

Es necesario indicar, además, que en la glorieta de este enlace se dispone de carriles adicionales para realizar los cuatro giros a la derecha posibles sin necesidad de entrar en la propia glorieta, a pesar de ello debe recurrirse a la regulación mediante semáforos debido al grado de saturación que sufre.

4.2.1.3. COLECTOR VIARIO NORTE. (Prolongación Ronda Norte).

Actualmente no existe como tal, sin embargo se prevé una vía de 6 m. de anchura que pasando bajo el ENLACE 1 en el P.K. 267+300 avanza hasta el Canal del Guadalmellato y bordeándolo rodea a la urbanización de La Campiñuela girando bruscamente una vez atravesada ésta y volviendo al Núcleo Urbano pasando bajo la N-432 en el P.K. 267+825.

4.2.1.4. PUERTA DE LEVANTE

Recorriendo dicha zona dirección Oeste-Este desde la Avenida de Libia hasta la antigua carretera N-IVa dirección Alcolea se manifiestan los siguientes puntos críticos:

a) En Avenida de Libia existe una Glorieta partida de 17.5 m. de radio interior, dicha glorieta enlaza las calles Montellano y Sierra de Cardeña con la propia avenida de Libia.

b) Separado del anterior 145 m. se localiza el enlace de la Avenida Carlos III con la Avenida de Libia; Se trata de un trébol de tres lazos (Cambio de Sentido en Av. de Libia, Av. de Libia-Carlos III y Carlos III-Av. de Libia) con un radio de giro mínimo de 15 m. (lazo Av. de Libia-Carlos III) para un giro de 180º.

c) Avanzando 210 m., se localiza el centro de la glorieta del ENLACE 2 explicado en el apartado 1.2.

d) A una separación de 190 m. coincidiendo con el P.K. 398+600 de la antigua carretera N-IVa se encuentra un enlace formado por un paso elevado que es el residuo del antiguo enlace de la actual carretera N-IV con la antigua carretera N-IVa que una vez entrada en servicio la Ronda Este de Córdoba a mediados de los años 90 del siglo anterior pierde su uso como tal, siendo tan solo en la actualidad un cambio de sentido y prestando servicio a las gasolineras; los carriles de cambio de velocidad de este enlace se explicitan en el apartado 1.1 de este documento.

4.2.2. Descripción de las Soluciones Técnicas adoptadas en las intervenciones viarias. (Estado modificado).

4.2.2.1. INTERVENCIONES EN LA ANTIGUA CARRETERA N-IVa

Antigua carretera N-IVa

Se plantea la construcción de un enlace completo en el P.K. 395+290 (según el sentido de la Kilometración de la misma, es decir, de Alcolea hacia Córdoba) mediante una glorieta elevada sobre el nivel de la actual carretera, la glorieta no será circular sino que se alarga en la dirección de la antigua carretera N-IVa. Dicho enlace prestará servicio al futuro Colector Viario Norte.

Actualmente existe un enlace completo en el P.K. 395+590 del cual se conservará la estructura como comunicación entre la Universidad Laboral y Polígono de las Quemadas desmontándose tres de los cuatro ramales existentes, conservándose el de incorporación de la Universidad hacia Córdoba.

Se prevé la construcción de una nueva estructura sobre la vía en el P.K. 396+284 para comunicar el polígono de Las Quemadas con el futuro Parque Tecnológico Rabanales.
Actualmente existe un enlace tipo trompeta en el P.K. 396+730 del cual se prevé su total desmontaje y demolición, sustituyéndose por una glorieta de 46 m. de radio mínimo bajo la vía.

A partir del P.K. 398+300 se prevé la rectificación de la vía hasta su encuentro con la futura Puerta de Levante en el P.K. 398+550 ya que al desaparecer el actual enlace con la Ronda Este de Córdoba no es necesaria la curva existente en la actualidad.

Obras anexas a la antigua carretera N-IVa

Para una mejor justificación de las actuaciones previstas se describen las soluciones en ambas calzadas por separado.

Calzada derecha (sentido Alcolea – Córdoba)

La primera actuación que se proyecta es la construcción del enlace en el P.K. 395+290, los carriles de cambio de velocidad previstos para este enlace son los siguientes:

- Calzada Derecha carril de deceleración: se prevé un carril de 105 m de longitud con cuña de 100 m.

- Calzada Derecha carril de aceleración: no se formaliza como tal ya que al venir la carretera desde Alcolea con un solo carril se propone incorporar otro nuevo para formar la calzada de dos carriles

Desde el enlace del P.K. 395+290 parte una vía auxiliar separada 25 m. de la calzada principal que une este enlace con la estructura existente en el P.K. 395+590 prestando servicio a la Universidad Laboral.

En el P.K. 395+748 se inicia un carril de trenzado hasta el P.K. 396+423 (lo que da una longitud de 675 m.) este carril presta servicio tanto a la incorporación desde la universidad laboral como a la salida hacia el enlace del Parque Tecnológico Rabanales.

En el P.K. 396+930 se inicia un nuevo carril de trenzado hasta el P.K. 397+115 (long. = 185 m.) siendo la incorporación a la antigua carretera N-IVa desde el enlace del Parque Tecnológico Rabanales y la salida desde la antigua carretera N-IVa hacia los Sectores Residenciales 3 y 4.

En el P.K. 397+620 tiene su inicio un nuevo carril de trenzado hasta el P.K. 398+095 (long. = 475 m.) formalizando la incorporación desde los Sectores Residenciales 3 y 4 y salida hacia los Sectores Residenciales 1 y 2.

Calzada Izquierda (sentido Córdoba - Alcolea)

La salida e incorporación existente en el P.K. 398+025 desde el polígono Las Quemadas, se propone mantenerla. Se mantienen además la incorporación desde el Polígono de las Quemadas existente en el P.K. 397+156 unida a la salida siguiente (P.K. 396+911) hacia el enlace del Parque Tecnológico Rabanales, formalizando un Carril de Trenzado de longitud 245 m. Mencionaremos además que en el P.K. 397+035 existe la salida e incorporación desde la fábrica de Cervezas Sureña.

En el P.K 396+400 se inicia un carril de aceleración con una longitud de 200 m. con cuña de 175 m. que partiendo desde el enlace del Parque Tecnológico Rabanales se incorpora a la antigua carretera N-IVa.

Por último encontramos el enlace del P.K. 395+290 cuyos carriles de cambio de velocidad son los siguientes.

- Carril de deceleración: en este caso no existe un carril de deceleración anexo a la calzada sino que finaliza el carril derecho pasando a una calzada de carril único.

- Carril de aceleración: se prevé un carril de 200 m. de longitud con cuña de 133 m.

Enlace P.K. 396+730 (glorieta bajo la antigua carretera N-IVa)

Se han realizado en el presente documento alusiones a este nuevo enlace que da servicio tanto al Polígono de las Quemadas como al Parque Tecnológico Rabanales procediéndose aquí a la descripción del mismo.

Se trata como ya se ha mencionado de una glorieta de 46 m. de radio mínimo con tres carriles de 4 m. de anchura que cruzan bajo la antigua carretera N-IVa. Desde esta carretera se enlazan los cuatros carriles de cambio de velocidad en los puntos:

- Calzada derecha (sentido Alcolea – Córdoba): Carril de trenzado de salida en el P.K. 396+423 y carril de trenzado de incorporación en el P.K. 396+930

- Calzada Izquierda (Sentido Córdoba – Alcolea): Carril de trenzado de salida en el P.K. P.K. 396+911 y carril de aceleración en el P.K. 396+400

Las dimensiones de estos carriles se han explicitado en los apartados anteriores.

En esta Glorieta se localizan además las siguientes vías: Calle Principal del Parque Tecnológico Rabanales; desde el ramal de salida de la antigua carretera N-IVa procedente de Córdoba se prevé la creación de un ramal directo Para acceder al Polígono de las Quemadas sin necesidad de acceder a la Glorieta; y se prevé la construcción de un vial que partiendo de la propia glorieta enlace con el viario del Polígono Industrial concretamente con la vía que discurre sentido Este Oeste al Norte del mismo.

Se contempla además, la ejecución de los accesos desde la antigua carretera N-IVa, al Polígono de las Quemadas, cuya ejecución se realizará mediante proyectos de Urbanización de Obra Ordinaria.

4.2.2.2. NUEVO ENLACE CARRETERA N-432

En el P.K. 267+000 de la CN-432 (en el sentido de la Kilometración de la misma, es decir desde Badajoz hacia Granada) se localiza en la actualidad el enlace denominado ENLACE 1 en el apartado 4.2.1.2. Se trata, como ya se mencionó, de un enlace en trompeta con la vía principal dando un giro de aproximadamente 90º.

Debido a que con la incorporación del futuro Colector Viario Norte pasará de enlazar tres vías a enlazar cuatro, dicho enlace ha de ser remodelado en su totalidad; se opta por la solución indicada en el PGOU 2001 de Córdoba.

Para realizar esta remodelación, en la presente Modificación, se opta por una solución de enlace mediante una glorieta a desnivel bajo la carretera N-432; para llegar a esta solución se han tenido en cuenta los siguientes factores:

1. Continuidad de la carretera N-432. Actualmente esta vía se comporta como la vía secundaria del enlace, es decir, es la que separa sus calzadas para enlazar con la otra vía, pensamos que mantener esta opción sería incongruente con la calificación de la vía y más aún cuando el Norte de la Provincia de Córdoba está experimentando un auge social y económico que hace necesario una vía directa con otras vías de comunicación de mayor importancia.

2. Topografía de la zona. Un estudio de la misma nos indica que la actual calzada derecha de la N-432 es la mejor alineación para dar continuidad a dicha vía ya que el terreno se encuentra a una cota menor y la implantación de la glorieta bajo la vía principal es menos agresiva que en otra zona.

3. Infraestructuras y estructuras existentes. La principal infraestructura existente es la vía férrea que discurre al Sur del Enlace, actualmente existen dos estructuras paralelas que lo salvan, se opta por utilizar la menor de ellas, según se indica en el apartado anterior, debiendo ser ampliada en sentido transversal debido al aumento del número de carriles; para implantar la glorieta bajo la vía principal se opta por la estructura actual ampliándola en sentido longitudinal.

4. Posibles ampliaciones futuras. La actual disposición del enlace hace harto complicado un futuro desdoblamiento de la N-432, sin embargo, con la disposición propuesta dicha ampliación es muy factible.

Vistos los motivos que recomiendan modificar el enlace actual, a continuación se describe la solución técnica propuesta para el mismo.

a) Glorieta: Se propone una glorieta con tres carriles con forma de óvalo el radio menor del óvalo es de 37.50 m. mientras que el mayor toma un valor de 100 m. con estos valores obtenemos un desarrollo mínimo de 396.50 m

b) Carretera N-432: como ya se ha indicado se traza por la actual calzada derecha de esta vía con ello se obtiene una curva – contra curva de radios 250 m. y 485 m. medidos sobre el eje de la vía y separados entre sí 60 m. Radios válidos para carreteras C-80.

c) Carriles de Cambio de Velocidad.

- Sentido Badajoz-Granada

  - Carril de deceleración: Se trata de un carril de longitud 200 m. con cuña de 100 m.

  - Carril de Aceleración: Se formaliza mediante un carril de trenzado que una con el enlace de Puerta de Levante con una longitud de 725 m.

- Sentido Granada-Badajoz:

  - Carril de deceleración: Se trata de un carril de trenzado procedente de la Puerta de Levante con una longitud de 700 m.

  - Carril de aceleración: El carril tiene una longitud de 200 m. con cuña de 175 m.
    Para la determinación de estas longitudes se ha considerado una carretera C-80.

4.2.2.3. NUEVO COLECTOR VIARIO NORTE (Prolongación Ronda Norte).

Se propone una doble calzada con dos carriles cada una. Se opta por un trazado sinuoso debido a la accidentabilidad del terreno y a la ocupación actual del mismo, dentro de la sinuosidad se ha buscado un trazado que mantenga unos radios aceptables para una Vía Arterial Urbana (en torno a 200 - 300 m. excepto en los enlaces) e intercalando tramos rectos.

Los enlaces con los viales que acceden al Colector Viario Norte se han solucionado separando las calzadas lo suficiente para intercalar ramales que posibiliten los cambios de sentido, y enlazando los viales entre los ramales; los dos enlaces que dan servicio al recinto ferial y a los sectores residenciales 1 y 2 se solucionan de forma similar con una “semiglorieta” que posibilita el cambio de sentido entre la calzada sur y la norte y un paso a desnivel en la calzada sur. El enlace de los sectores residenciales 3 y 4 se soluciona con una falsa glorieta.

A continuación se realizará una breve descripción de cada una de las calzadas por separado. Esta descripción se realiza desde una Kilometración

Calzada sur

La vía parte del enlace situado en el P.K. 267+000 de la carretera N-432 y transcurre hasta el P.K. 0+850 donde se produce el cruce a desnivel con el vial que parte hacia los sectores residenciales 1 y 2. En el P.K. 0+940 se produce la incorporación del vial proveniente de dichos sectores residenciales; la semiglorieta que posibilita el cambio de sentido parte del P.K. 1+015.

La calzada sigue discurriendo sobre el terreno hasta el P.K. 1+158 donde pasa a ocupar los terrenos actuales del Canal del Guadalmellato hasta el P.K. 1+432 donde abandona los terrenos ocupados por dicho canal (se prevé el retranqueo del mismo en esta longitud).

De nuevo la vía discurre sobre el terreno y en los P.K. 1+832 y 1+958 se producen respectivamente la incorporación y salida que formalizan la falsa glorieta anteriormente mencionada produciéndose la incorporación y salida del vial proveniente de los sectores residenciales 3 y 4 en el P.K. 1+900.

No encontramos ninguna otra singularidad hasta el P.K. 2+700 donde se inicia la estructura que salva el Arroyo Rabanales con una longitud de 125 m.

En el P.K. 3+000 se produce el cruce con la vía que penetra en el Recinto Ferial y la incorporación procedente del mismo se produce en el P.K. 3+038. encontrándonos la semiglorieta de cambio de sentido en el P.K. 3+196.

Desde el P.K. 3+206 se cruza de nuevo el canal del Guadalmellato apartándose el vial de la zona universitaria y transcurriendo sobre el terreno formaliza el límite de la bolsa de 34 Has. prevista para futuras ampliaciones del Campus Universitario.

De nuevo Cruzamos el Canal del Guadalmellato en el P.K. 4+350. para a partir de este punto rodear a la Colonia San José y tras salvar las Vías del Ferrocarril en el P.K. 4+823 finalizar en el enlace del P.K. 395+290 de la antigua carretera N-IVa, tras recorrer 4.914 m.

Calzada Norte

Partimos del enlace situado en la antigua carretera N-IVa en el P.K. 395+290 y tras salvar mediante una estructura el cruce con las vías férreas en el P.K. 0+075 discurre en paralelo a la calzada sur cruzando el Canal del Guadalmellato en el P.K. 0+560. En el P.K. 1+060 se separan ambas calzadas.

De nuevo se cruza el Canal del Guadalmellato en el P.K. 1+620.

En el P.K. 1+707 se incorpora la semiglorieta de cambio de sentido y en el P.K. 1+828 se produce la salida hacia el Recinto Ferial y Parque Tecnológico de Rabanales.

Entre los P.K.s 2+100 y 2+200 encontramos la estructura para el cruce del Arroyo Rabanales.

No existe ninguna otra incidencia destacable hasta los P.K.s 2+925 y 3+080 en donde se sitúan los ramales de cambio de sentido para el enlace con los Sectores Residenciales 3 y 4.
De nuevo ocupamos el trazado del Canal del Guadalmellato entre los P.K. 3+460 y 3+780 retranqueándose éste tal y como ya se indicó.

La semiglorieta de cambio de sentido se incorpora en el P.K. 3+900 y la salida para acceder a los Sectores Residenciales 1 y 2 se sitúa en el P.K. 4+020 a partir de este punto y como en el caso de la calzada Sur, la vía transcurre sobre el terreno hasta enlazar con la N-432 en el P.K. 267+000 tras haber recorrido 4.910 m.

4.2.2.4. PUERTA DE LEVANTE

Como ya se ha comentado existen en la actualidad numerosas infraestructuras viarias en las inmediaciones del cruce de la N-432 con la antigua carretera N-IVa por lo que la presente Modificación propone la construcción de una gran infraestructura viaria que recoja a los viales y calles urbanas que concurren en este punto y preste servicio a todos ellos.

Debido a la ocupación actual y al ámbito de funcionamiento de esta infraestructura se proyecta una gran glorieta de radio mínimo 282.75 m. (Ø 565.50 m.) que abarque en su interior al actual centro comercial Carrefour y como edificio emblemático a colchones Flex.

Kilometrando la misma desde el punto situado más al Oeste y avanzando en sentido horario encontramos las siguientes salidas e incorporaciones.

P.K. 0+075 enlace con Avenida Carlos III, este enlace se realiza a la cota actual de la calle.

P.K. 0+412 paso Norte bajo la N-432, anterior y posteriormente a este paso encontramos la incorporación y salida para enlazar esta vía con la Puerta de Levante.

P.K. 0+700 se produce el enlace con los sectores residenciales 1 y 2

P.K. 0+800 enlace con la antigua carretera N-IVa procedente de Alcolea, se realiza a la cota de la misma

P.K. 1+230 paso Sur bajo la N-432, anterior y posteriormente a este paso se encuentra la incorporación y salida para enlazar esta vía con la Puerta de Levante.

P.K. 1+470 enlace con la Avenida del Zafiro a cota

P.K. 1+747 enlace con la Avenida de Libia a cota

Entre los P.K.s 0+400 y 0+600 se encuentra la zona donde se producen los mayores movimientos de tierras debido al paso Norte bajo la N-432, llegando a producirse desmontes de hasta 10 m.

La Mayor pendiente se produce entre los P.K.s 1+075 y 1+200 con un valor del 2.76 % para pasar bajo la N-432 en el cruce sur

Evidentemente se hace necesaria la construcción de dos estructuras para realizar los pasos bajo la carretera N-432.

4.3 CONCLUSIONES.

Con las diferentes actuaciones propuestas en las infraestructuras de transporte se consigue prestar un nivel de servicio adecuado a la futura Ciudad Jardín de Levante, así como, al futuro Parque Tecnológico de Rabanales, mejorándose además el actual estado de las diferentes infraestructuras existentes. Las mejoras conseguidas en cada una de ellas se resumen en los siguientes apartados.

4.3.1 Antigua carretera N-IVa.

En la actualidad existen las siguientes salidas e incorporaciones:

Calzada Derecha:

- Cuatro (4) salidas más el enlace con la N-432.

- Cuatro (4) incorporaciones.

Calzada Izquierda:

- Seis (6) salidas.

- Cuatro (4) incorporaciones más el inicio en el enlace con la N-432.

Tras las actuaciones previstas encontramos:

Calzada derecha:

- Tres (4) salidas más el enlace con la N-432 (Puerta de Levante).

- Tres (4) incorporaciones.

Calzada Izquierda:

- Tres (4) salidas.

- Tres (4) incorporaciones más el inicio en el enlace con la N-432 (Puerta de Levante).

Al reducirse el número de salidas e incorporaciones aumenta notablemente la seguridad en la vía a ello hay que añadir además, la mejora en el trazado, con la rectificación de la carretera en su tramo final, por lo que consideramos esta opción como óptima, ya que se ha logrado la puesta en carga del sector sin aumentar, sino al contrario disminuir el número global de salidas e incorporaciones.

4.3.2 Carretera N-432.

Como mejoras más destacables cabe destacar las siguientes:

- Continuidad dada a la N-432 como vía principal.

- Posibilidad de futuras ampliaciones de dicha carretera sin afectar a la tipología de enlace elegida.

4.3.3. Colector Viario Norte.

El trazado elegido maximizando radios de curvatura dota de una gran comodidad de conducción al usuario, unido a la sección elegida (dos vías de 1.00 + 3.50 +3.50 +1.50, cada una) formaliza un vial idóneo para la comunicación de los diferentes Sectores Residenciales y Parque Tecnológico de Rabanales con el Norte de la Capital Cordobesa y carretera N-432.

Además este vial constituye una óptima vía alternativa al tráfico Alcolea - Norte de la provincia y viceversa, descargándose la travesía urbana Alcolea-Córdoba.

4.3.4. Puerta de Levante.

Como se aprecia en el apartado 3.2.1.4 existe en la actualidad un cúmulo de actuaciones, llevadas a cabo a lo largo del tiempo sin planificación previa, que han arrojado un estado en el que se acumulan los enlaces en una corta longitud.

Una breve aproximación histórica es la siguiente:

1. En principio existe la antigua carretera N-IVa como continuación de la Avenida de Libia que constituye la travesía de Córdoba.

2. Al construirse, a finales de los años 70, el Hipermercado existente en la actualidad, es necesaria la construcción de un enlace que facilite el acceso al mismo desde la Avenida de Carlos III creándose un pequeño trébol de tres hojas.

3. A mediados de los años 80 entra en servicio la Circunvalación de Córdoba (actual N-IV) y para enlazar ésta con la antigua carretera N-IVa se crea el enlace existente en el P.K. 398+600.

4. En los años 90 se construye la Ronda Este de Córdoba para enlazar la N-IV con la carretera N-432 siendo necesaria la realización de un nuevo enlace entre los dos anteriores.

5. En el año 2.002 se construye una glorieta partida en la Avenida de Libia para unir ésta con la Av. Carlos III y Polígono El Granadal.

6. Por último se dota de semáforos a la glorieta que enlaza con la N-432 debido al nivel de saturación que alcanza la misma.

Como puede apreciarse en los últimos 25 años se han acumulado las actuaciones en la zona, superponiéndose unas a otras y creando un estado caótico en lo referente a infraestructuras de transporte.

La propuesta realizada pretende dar una solución global al problema existente por lo que se plantea una gran infraestructura anular de 282.75 m. de radio con sección de tres carriles que cruce bajo la carretera N-432 y recoja y distribuya los tráficos procedentes de:

- Carretera N-432
- Antigua carretera N-IVa
- Sectores Residenciales 1 y 2 de Ciudad Jardín de Levante
- Avenida Carlos III
- Avenida de Libia
- Avenida del Zafiro y polígono El Granadal

La presente propuesta es la que mejor se adapta al problema planteado ya que despeja la zona de las diferentes infraestructuras existentes y tiene una capacidad suficiente para prestar el nivel de servicio requerido al tráfico de estos seis viales, respetando la actual ocupación de suelo.

5. JUSTIFICACIÓN DE QUE SE TRATA DE UNA MODIFICACIÓN PUNTUAL

5.1. SOBRE LA LEGITIMACIÓN PARA LA INNOVACIÓN DE LOS PLANES.

Los Planes de Ordenación - los Planes Generales de Ordenación Urbanística en este caso- tienen vigencia indefinida. Así lo establece nuestro legislador -artículo 35.1 de la LOUA y artículo 154.1 del RPU-, siendo ésta una cuestión pacíficamente admitida entre la doctrina y la jurisprudencia.

Así, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 1.979 dispone que en la ordenación urbana rija la regla de la vigencia indefinida de los planes, respondiendo a la idea de seguridad y estabilidad, muy necesaria en esta actividad.

La vigencia indefinida de los Planes es una manifestación de su naturaleza normativa. Ahora bien, como toda regla, nunca podrá mantenerse de forma rígida y absoluta, puesto que el discurrir de los acontecimientos puede aconsejar establecer modificaciones (STS de 11 de mayo de 1.979 citada), siendo siempre susceptible de mejora o adaptación a las nuevas necesidades que la expansión demográfica plantea (STS 18 de marzo de 1.978).

Ya que, como dice la STS en su didáctica sentencia de 9 de diciembre de 1.981,

"Siendo la vigencia indefinida de los Planes una manifestación del principio de seguridad jurídica cuyo objetivo es consagrar su permanencia y estabilidad frente a posibles modificaciones impremeditadas y carentes de justificación, garantizando a los administrados que el Plan al amparo del cual han urbanizado y construido no será modificado en sus determinaciones mientras permanezcan inalterables las condiciones que motivaron su aprobación, la potestad administrativa de variar el planeamiento debe ser entendida, no como fundamentada en criterio subjetivo ejercitable en cualquier momento, sino como remedio establecido en la Ley para que la Administración, objetivando alteraciones reales en las referidas circunstancias y condiciones determinantes de las precisiones del Plan, realice aquellas modificaciones que impongan las nuevas necesidades urbanísticas creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo, concepción que está presente en constante y reiterada jurisprudencia...".

La vigencia, pues, indefinida de los Planes no impide la potestad del planificador de llevar a cabo su revisión o la modificación de algunos de sus elementos.

En efecto, la vigencia indefinida de los Planes no comporta que estos hayan de permanecer inmutables en el futuro sino que han de ir adaptándose a las cambiantes necesidades del Municipio.

Por el contrario, la potestad de alteración del planeamiento, o “ius variandi”, es una de las facultades del planificador que con carácter general le otorga el artículo 3 del TR/92, potestad que se configura inicialmente como discrecional y que, como dice la STS de 23 de enero de 1.995 *no crea o significa inseguridad jurídica para el administrado si se ajusta a la ley, si bien se puede originar el sacrificio de determinados intereses privados en aras del interés general*, ya que si la seguridad da satisfacción a la idea de seguridad jurídica, el cambio es el vehículo para encauzar y canalizar la del progreso (STS de 1 de febrero de 1.982). Sin embargo esta facultad de alterar el planeamiento no es absoluta sino que como toda acción administrativa, está sujeta a unos límites.

Dichos límites han venido siendo trazados por la jurisprudencia que, de forma unánime ha reconocido el “ius variandi” a la Administración urbanística. Entre las numerosas sentencias que versan sobre este particular, puede citarse la de 31 de mayo de 1.989, donde el Tribunal Supremo dice:

"Sin que pueda oponerse a esta facultad la vigencia anterior de otra ordenación urbanística, porque el planeamiento no es algo estático e inmutable, sino dinámico y atemperado a las necesidades sociales que la propia Administración está obligada a atender (Art. 103.1 CE) y sin que tampoco pueda restringirse tal potestad invocando derechos adquiridos, pues el derecho al aprovechamiento del Suelo en la forma determinada por una Norma subsiste en tanto no se modifique dicha Norma."

La STS de 23 de enero de 1.995, establece:

"La actividad planificadora y potestad renovadora del planeamiento urbanístico, en poder de la Administración, ya que como enseña la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1.988, la elección del modelo territorial es una facultad del planificador, derivada de la potestad que para la ordenación urbanística a través del planeamiento otorga con carácter general el artículo 3.1. TRLS, facultad que se configura inicialmente como discrecional."

Finalmente, la de 6 de junio de 1.995, por citas alguna de las más recientes aclara que:

"El ius variandi reconocido a la Administración por la legislación urbanística, se justifica en las exigencias del interés público, y que en la potestad modificatoria de los planes, la Administración no queda vinculada por ordenaciones anteriores, pudiendo establecer nuevas previsiones sobre clasificación y uso de los terrenos. Y efectivamente ello es así, aunque conviene recalcar que tal facultad innovadora de la Administración materializada en la ordenación territorial propia de un Plan de urbanismo, tiene unos límites propios derivados del necesario acatamiento a los estándares urbanísticos previstos en la legislación general sobre el Suelo y su ordenación, no menos que a la adecuada satisfacción de las necesidades sociales y del interés público a cuyo servicio ha de estar subordinada la ordenación territorial con ausencia, en todo caso, de cualquier tipo de arbitrariedad en la solución de los problemas urbanísticos dentro de una realidad social determinada."

En consecuencia, y a pesar de la vigencia indefinida de los planes, podrá llevarse a cabo su revisión o la modificación de alguno de sus elementos. Aunque en un principio estos conceptos puedan parecer semejantes, tienen un contenido completamente distinto.

1. Por Revisión Total del planeamiento se entiende la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del Suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan. Por tanto, la Revisión se refiere al Plan en su conjunto y no a meros aspectos puntuales del mismo, o bien a aspectos puntuales de tal naturaleza que hagan necesaria la revisión del modelo territorial.

2. Por Revisión Parcial, se entiende cuando se produce ese cambio sustancial en una parte del territorio o en una parte de las determinaciones del Plan que conforman un conjunto homogéneo.

3. Por modificación, en cambio, habrá de entenderse cualquier otra modificación de planeamiento, aun cuando la alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del Suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del plan. Las modificaciones afectan por tanto a aspectos puntuales del plan.

5.2. JUSTIFICACIÓN QUE SE TRATA DE UNA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente Innovación afecta a determinaciones del vigente Plan General, que por aplicación de la LOUA, deben entenderse pertenecientes a la ordenación estructural.

Ahora bien, pese a este carácter de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural no puede conceptualizarse la presente Innovación como Revisión sino como Modificación Puntual.

Primero.- Se trata de una Modificación Puntual que no tiene por finalidad principal cambiar la clasificación de terrenos sino activar el desarrollo de los Suelos Urbanizables no Programados PAU Ciudad Jardín de Levante y Campus Rabanales, adelantando temporalmente su inserción en el futuro modelo urbano-territorial, propiciando para ello su clasificación como Suelo Urbanizable dentro del marco del Plan General vigente, se constituye en el objetivo prioritario de la presente Modificación Puntual del Plan General de Córdoba.

Ello introduce un matiz singular y estratégico a la Modificación Puntual, ya que, en realidad, trata de agilizar, viabilizar y adelantar temporalmente una actuación urbanística integrada en el actual modelo urbano-territorial preconizado por la vigente Revisión. Pero esta innovación podía conseguirse con la simple aprobación de los correspondientes Planes de Sectorización, por ello, lo que puede obtenerse por aplicación y desarrollo del Plan General vigente nunca puede implicar una revisión del mismo.

Así, los principales cambios que afectan a la clasificación se refieren a la innovación de la categorización asignada a los terrenos dentro de la clase de Suelo Urbanizable. Así, se propone la alteración de la vigente categoría de Urbanizable no Sectorizado por la de Sectorizado respecto a los terrenos de Ciudad Jardín de Levante y del Parque Tecnológico de Rabanales.

Esta es la principal innovación que desde el punto de vista cualitativo se incorpora en la presente Modificación. Pero este objetivo, no puede ser causa para calificar de Revisión la alteración propuesta, por cuanto es un objetivo que también puede conseguirse con la aprobación de los Planes de Sectorización, en cuanto tienen la capacidad de innovar la categoría de Urbanizable no Sectorizado y su transformación en Sectorizado.

En efecto, la Revisión del Plan General de Córdoba se aprobó definitivamente el 21 de diciembre de 2001, clasificando como Suelo Urbanizable no Programado los terrenos denominados PAU LE-1 Ciudad de Levante y PAU (E)-1 Parque Tecnológico de Rabanales al este del núcleo. Estos terrenos, se integran en el área R-A a la que pertenecen igualmente, el Sistema General de Espacios Libres Parque de Levante (SGEL SUNP-4), el Sistema General de Espacios Libres (SGEL SUNP-2) Parque Arroyo Rabanales, y el PAU-P C. SUR Parcelación Campiñuela-Sur.

La D.T. Primera.1 de la LOUA establece unas reglas de equivalencias de la clasificación del Suelo contenida en los planeamientos urbanísticos vigentes en el momento de se entrada en vigor (el 20 de enero de 2003) a los efectos de la aplicabilidad inmediata del nuevo régimen urbanístico de derechos y deberes contenidos en su Título II.

En concreto dispone esta regla primera:

"1ª) Clasificación del Suelo a los efectos de su régimen urbanístico:
…
b) Se considerará Suelo Urbanizable ordenado el Suelo que, clasificado como Suelo Urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con ordenación pormenorizada al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, y Suelo Urbanizable Sectorizado el Suelo que, teniendo idéntica clasificación que el anterior, esté comprendido en un sector ya delimitado al tiempo de entrada en vigor de esta Ley. El resto del Suelo Urbanizable o apto para urbanizar tendrá la condición de Suelo Urbanizable no Sectorizado".

En definitiva, en el momento actual debe considerarse Suelo Urbanizable no Sectorizado, el Suelo Urbanizable no Programado clasificado en los Planes Generales que en el momento de la entrada en vigor de la LOUA no contaran con su Programa de Actuación Urbanística aprobado definitivamente.

Por tanto, el Suelo Urbanizable No Programado PAU LE-1 Ciudad Jardín de Levante y el PAU (E)-1 Rabanales previsto en la Revisión del Plan General de Córdoba deben considerarse como Suelo Urbanizable no Sectorizado en el actual ordenamiento jurídico urbanístico instaurado por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme a la letra b) de la regla 1ª de la Disposición Transitoria Primera.1ª.

Lo importante de esta Disposición Transitoria Primera son los efectos jurídicos que se derivan de esas reglas de equivalencia, y en este apartado, se produce una convertibilidad inmediata de las anteriores clasificaciones por las nuevas permitiendo la aplicabilidad directa del nuevo régimen urbanístico del Suelo establecido en la LOUA. En este sentido, habrá que recordar que la clasificación del Suelo es una técnica urbanística encaminada a la adscripción de un concreto régimen urbanístico a la propiedad inmobiliaria del Suelo en función de las distintas situaciones actuales y destinos futuros que el planeamiento establece. Y en el presente caso, el principal efecto de las reglas de equivalencia es que determina que a las distintas categorías de Suelo establecidas en los planes vigentes se les aplica el concreto y nuevo régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2.002 para las nuevas clasificaciones previstas en su Título II.
Por tanto, a los titulares de terrenos incluidos en el ámbito del SUNP PAU LE-1 Ciudad Jardín de Levante, se les aplica el régimen de derechos definido en el artículo 50.C de la LOUA, entre los que se incluye, en su apartado b), el de la iniciativa para promover su transformación mediante su adscripción a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado o, en su caso, ordenado. Determina este mismo precepto que para el ejercicio de este

derecho se requiere la innovación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística mediante la aprobación del Plan de Sectorización.

En consecuencia, el principal efecto de esta Modificación Puntual, como es el cambio de la categoría de Suelo Urbanizable puede conseguirse con la simple aplicación del sistema urbanístico vigente, mediante la aprobación del pertinente Plan de Sectorización. Esta consideración es suficiente como para acreditar que la presente Innovación no puede calificarse de Revisión.

Segundo.- Es una innovación que no afecta a toda la Ciudad, sólo a un ámbito, el área de ordenación de la extensión de Levante. Pero en esta área no se produce un cambio sustancial de sus determinaciones. Por ello, no se trata de una revisión, ni tan siquiera parcial del Plan General vigente.

En efecto, las alteraciones no suponen un cambio del esquema general de la ordenación prevista en el Plan General vigente, sólo una mejora de la ordenación propuesta, especialmente en materia viaria, con la finalidad de asegurar uno de los objetivos establecidos en el Plan General vigente, como es el de la integración urbana de estos terrenos.

Los destinos urbanísticos de los terrenos afectados, en la mayoría de los casos se mantienen, sin perjuicio de que la instrumentación urbanística se adecue a la mayor funcionalidad y viabilidad de los objetivos perseguidos.

Tercero.- La presente Innovación contribuye a la consecución de los objetivos y finalidades principales perseguidos por el vigente Plan General para los terrenos de la extensión de Levante garantizando la ordenación general del área, algo que difícilmente podrían alcanzarse mediante una formulación de los Planes de Sectorización.

En efecto, en el Plan vigente, aun cuando se definía las extensiones de Levante como un área de ordenación; es lo cierto que, a los efectos de su desarrollo urbanístico se establecían tres ámbitos de planeamiento integral y autónomo: el PAU LE-1. Ciudad Jardín de Levante, el PAU (E)-1. Parque Tecnológico de Rabanales y el PAU-P C .SUR. Parcelación Campiñuela-Sur.

Un desarrollo directo de las previsiones del Plan General vigente determinaría la necesidad de tramitar de forma independiente tres Planes de Sectorización, que tendrían acotado su ámbito de reflexión y ordenación a los ámbitos delimitados en el Plan vigente. Resulta pues oportuno que la ordenación del esquema general del área de extensión de Levante se contenga en el propio Plan General.

Es precisamente esta reflexión general la que motiva las principales innovaciones que se contienen en la presente Modificación Puntual, y que tienen por finalidad exclusiva mejorar puntualmente la ordenación del mismo (en gran medida establecida con carácter orientativa por el vigente Plan General respondiendo a la naturaleza de Urbanizable no Sectorizado).

La única alteración que no obedece a razones de mejora de la ordenación puede ser la relativa al cambio de calificación del PAU (E)-1. Esta alteración obedece a la necesidad de rectificar una de las previsiones del Plan General vigente, que desde el punto de vista de la gestión urbanística de los terrenos comprometía su desarrollo, hipotecando cualquier propuesta de impulso de uno de los sectores de mayor trascendencia para el fomento del desarrollo económico de la Ciudad, al cual, ya hacía mención la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, para la Aprobación Definitiva del Planeamiento vigente.

Los cambios de clasificación de la clase de Suelo afectan a superficies pequeñas desde el punto de vista cuantitativo.

5.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTERACIONES QUE COMPORTAN UNA DIFERENTE ZONIFICACIÓN DE USOS PÚBLICOS.

a. Alteración del Uso Global de Equipamiento público por el de Parque Tecnológico en el Sector de Rabanales.

La presente innovación pretende dar cumplimiento a la observación realizada en el Informe a la Revisión del PGOU de Córdoba, emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de fecha 26 julio de 2001 y la Resolución de aprobación definitiva del mismo, emitida por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 21 de diciembre de 2001.

La Calificación de Equipamiento Público otorgado por el Plan era errónea por cuanto el uso de Parque Tecnológico es un uso lucrativo (si bien de interés público) no pudiendo englobarse, por ello, entre los usos públicos. Por ello, la presente Innovación tiene por objeto cumplimentar la resolución de aprobación definitiva procediendo a corregir una inadecuada calificación de equipamiento público otorgada al Parque Tecnológico.

En cualquier caso, no resulta exigible el destino de los terrenos a otro uso público o de interés social, porque el Plan de Sectorización nunca llegó aprobarse, y por tanto a destinarse efectivamente los terrenos al uso público. De otra parte, y dada la singularidad e importancia estratégica para el futuro de las actividades productivas de la ciudad y de la Universidad de Córdoba, es lo cierto, que el Parque Tecnológico, cabe ser entendido a los efectos del artículo 36 de la LOUA como un uso de interés social.

Por último, resulta conveniente volver a recordar que con esta modificación no se pretende cambiar el destino principal reservado en el Plan General vigente para este Sector de Rabanales (Parque Tecnológico), sino que únicamente se pretende viabilizar desde el punto de vista urbanístico, jurídico y económico la materialización del mismo en parcelas aptas para la edificación.

En este sentido se ha relevado como inviable económicamente desarrollar sobre terrenos de dominio público un centro para la implantación de empresas tecnológicamente avanzadas y en conexión con la universidad. El fin principal perseguido por el Plan corre el riesgo de verse fracasado por cuestiones relacionadas con el modo de tenencia de las parcelas edificables. En este sentido, la iniciativa de la actuación recae en una sociedad mixta intervenida por capital público que a solicitado la corrección del error del Plan vigente para poder cumplimentar su fin social.

También resulta conveniente recordar la aportación de terrenos dotacionales que se realiza mediante la adscripción de 90.000 de equipamientos exteriores al Sector, y que una parte importante del propio Sector se destinará a Usos Públicos al cumplimentar las exigencias del artículo 17 de la LOUA.

b. Sustitución del Sistema General de Equipamientos SG EQ/EL RAB.2 “Ampliación de Rabanales” por el Sistema General SG.RF “Recinto Ferial” y por el uso de equipamiento público local en el nuevo Sector del Parque Tecnológico.

Esta sustitución afecta a una superficie de 90.000 y a una superficie de 75.497 m2, que estaban prevista en el Plan vigente para la ampliación de la Universidad en el suelo no urbanizable. Actualmente no se prevé necesidades de crecimiento de los recintos universitarios, no obstante la Universidad sigue contando con terrenos suficientes con esta misma calificación y clasificación para resolver cualquier tipo de necesidades futuras que se pudieran plantear al disponer de más de 34 has aptas para ello. En cualquier caso, la alteración que se propone lo es también para otros usos públicos: Recinto Ferial (90.000 m2) y usos dotacionales de carácter local del Sector Parque Tecnológico de Rabanales (75.497 m2). Y además son usos dotacionales relacionados y complementarios del uso universitario, tal como se ha expuesto en capítulos anteriores. Por ello, se da cumplimiento a los requerimientos del artículo 36 de la LOUA.

En este sentido, se ha estimado oportuno aprovechar una parte del Sistema General previsto como “Ampliación de Rabanales” para la implantación del Recinto Ferial y usos dotacionales propios del Sector del Parque Tecnológico con la finalidad de crear las sinergias oportunas que posibiliten la vinculación de la universidad al

mundo de la industria tecnológica y al de la exposición de los trabajos, investigaciones que se vengan desarrollando.

c. La sustitución del SG "Eje Logístico" por el de Sistema General de Espacios Libres y la previsión de un nuevo SG EQ "Ciudad de Levante".

Esta alteración se encuentra justificada en el Capítulo 3.1 de esta Memoria. En términos finales, supone un incremento de la superficie global destinada a sistemas generales y equipamientos en el sector PPO.LE.1 Ciudad de Levante. Además, en términos superficiales, se produce un aumento sustancial de los espacios libres, especialmente cuando, además, la Innovación asegura que el Plan Parcial establezca el nivel máximo que para espacios libres y equipamientos de carácter local dispone el art.17 de la LOUA (55 m2 de suelo por cada 100 construidos).

Además, con la inclusión en el sector de suelo urbanizable del sistema general de espacios libres SGEL SUS-2 "Parque Arroyo de Rabanales" de 26.267 m2, situado en el suelo no urbanizable en el Plan General vigente, y la adscripción del Sistema General de Espacios Libres SGEL SUNP-4.b "Almunia de Terruñuelos", se asegura su gestión al vincularse a la ejecución del propio Sector.

Por último, se procede a incorporar dos nuevos sistemas generales: SG EL Arroyo Rabanales y el SGV/EL, aumentando así los terrenos de sistemas generales de espacios libres de la Ciudad.

d. Justificación del mantenimiento, proporción y calidad de los usos urbanísticos dotacionales.

En el *Apartado 7 de la presente Memoria de Ordenación (pág 71)*, se realiza el análisis cuantitativo, que resume de forma concentrada, las alteraciones dotacionales producidas en la Propuesta de Innovación respecto al Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba 2001. Dicho apartado se estructura según se traten de Sistemas Generales o Sistemas de Dotaciones Locales.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

6.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

6.1.1 Sector PPO LE-1. Ciudad Jardín de Levante.

A. Descripción de las Determinaciones para la Ordenación.

Las determinaciones urbanísticas que se proponen para este sector son:

1. *Clasificación* del Suelo: **Urbanizable**.

2. *Categoría* de Suelo: **Urbanizable Sectorizado**, a desarrollar mediante Plan Parcial de Ordenación.

3. El índice de *Edificabilidad* bruta que se propone es de **0,35 m² techo / m² suelo**, adecuado para desarrollar una actuación urbanística de crecimiento urbano adaptada al medio en el que se plantea, y que proporciona un aprovechamiento urbanístico suficiente para garantizar la viabilidad económica del proyecto de intervención.

4. Como *Uso Global* se propone el **Residencial**, en confirmación de las previsiones del vigente Plan General.

5. La *Densidad Global* que se propone es **30 Viv. / Ha**, que es la adecuada para garantizar una distribución equilibrada de la edificabilidad entre viviendas y otros usos lucrativos.

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

6. El Sector realiza una generosa aportación de ***Sistemas Generales***, tanto incluidos como adscritos:

a) **Sistemas Generales Incluidos** al Sector:

1. Sistema General Deportivo y de Espacios Ciudad de Levante
   Superficie: 150.000 m².

2. Sistema General de Espacios Libres SUS-2 “Parque Arroyo de Rabanales”.
   Superficie: 26.267 m².

3. Sistema General de Equipamiento SG-EQ “Ciudad de Levante”.
   Superficie: 15.000 m²

4. Sistema General Viario Prolongación Ronda Norte:
   Superficie: 76.135 m²

b) **Sistemas Generales Adscritos** al Sector:

1. Sistema General de Espacios Libres SGEL-SUNP-4b “Almunia de Turruñuelos”.
   Superficie: 298.048 m²

A estos Sistemas Generales se añade, el correspondiente al Sistema Local de Espacios Libres y Equipamientos, adoptando el criterio que sea el resultante de aplicar el Art. 17.1.2ª.a) de la LOUA, en su grado máximo, es decir, 55 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable, y nunca menos del 10% de la superficie del sector para parques y jardines.

7. Los **Criterios y Objetivos** de la ordenación deben ser la generación y urbanización de tejidos residenciales soporte de tipologías de baja densidad, con objeto de consolidar las extensiones y obtener estructuras urbanas coherentes con los usos y actividades previstas así como en el territorio en el que se implanta. El Plan Parcial debe respetar el trazado de las principales escorrentías, Arroyo de Ahoganiños y Arroyo de Rabanales, y caminos históricos incluidos en el ámbito, integrándolos en el sistema local de espacios libres. De igual modo, se integrará en la ordenación detallada las edificaciones principales de la "Cerca del Lagartijo", conservándola, y calificándola de espacio libre y/o equipamiento. Así mismo deberá garantizarse la adecuada percepción visual de las mismas.

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

A tal fin, el Plan Parcial determinará sus Ordenanzas de acuerdo con el objetivo anterior, y en todo caso, deberá definir una ordenanza de "Ciudad Jardín (CJ)" específica para este ámbito, con altura máxima de PB+2, admitiéndose un ático retranqueado con las condiciones que dicha ordenanza establezca.

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

Respecto al establecimiento del sistema viario básico, y con la finalidad de asegurar las conexiones norte-sur, se diseñan tres vías estructurales N-S que definen los sectores del territorio de Ciudad de Levante y reciben conexiones de entrada y salida a la nueva vía urbana y al Colector Viario Norte.

Estas vías se conciben desde el reconocimiento de la morfología del lugar, principalmente de los cauces de los arroyos de Ahoganiños y Rabanales, y tallando sus recorridos en el soporte geológico, van modulando la topografía de los distintos sectores residenciales y el Parque Tecnológico de Rabanales.

Se genera de este modo un sistema difuso de ordenación diferida, entendido como un proceso de irrigación en el territorio, que no busca configuraciones estables, sino la creación de ámbitos susceptibles de acomodar procesos, esto es, el embrión de una forma de hacer ciudad sin atarse a una secuencia inflexible de planificación, urbanización y edificación, sino que sobre una primera traza de interconexión norte-sur formalizado por dos segmentos paralelos que discurren por las cotas de mayor altura y de los que se irían colgando unidades vecinales con estructuras autónomas y ramificadas, susceptibles de desarrollo gradual en el tiempo, siendo cada una de ellas un trozo terminado de ciudad donde tendrían cabida todos las tipologías en la proporción prevista por el Plan General.

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

Según el artículo 58.1. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) el Plan General de Ordenación Urbanística (y, en el caso que corresponda, sus innovaciones) delimitará para la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

En consecuencia, en la LOUA la delimitación de áreas de reparto en el Suelo Urbanizable deja de ser una actividad reglada vinculada a la programación cuatrienal de las actuaciones previstas en esta clase de Suelo.

Por su parte, el artículo 59 se define los conceptos del aprovechamiento urbanístico, distinguiendo entre aprovechamiento objetivo, aprovechamiento subjetivo y aprovechamiento medio.

En el artículo 60 se establece la forma de cálculo y fijación del aprovechamiento medio, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, cuyo establecimiento aparece regulado en el artículo 61. En concreto para el Suelo Urbanizable Sectorizado y ordenando, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Por último, el apartado c) del artículo 60 establece que si se define más de un área de reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado.

Sobre la base de esta regulación la presente innovación adopta la siguiente instrumentación:

1. Considerar el ámbito formado por el Sector PPO LE 1 Ciudad Jardín de Levante y los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SGEL-SUNP-4b “Almunia de Turruñuelos”, como un **Área de Reparto independiente** a las establecidas en cada etapa cuatrienal por el Plan General vigente para el Suelo Urbanizable Programado. Por ello, los datos de esta Área de Reparto son:

Delimitación de Área de Reparto 1 Suelo Urbanizable Sectorizado Ciudad Jardín de Levante:

Superficie del Área de Reparto: **1.855.249 m² s**

Ámbitos de terrenos que conforman el Área de Reparto.

a) Superficie del Sector PPO LE 1 “Ciudad Jardín de Levante” **1.557.201 m² s**

b) Superficie del Sistema General adscrito

Sistema General de Espacios Libres SGEL-SUNP-4
“Almunia de Turruñuelos”. **298.048 m² s**

Esta opción se justifica en varias razones:

1ª. La voluntad de no alterar la determinación de los aprovechamientos tipos (medios) de los terrenos clasificados como Urbanizables Programados en el vigente Plan General, especialmente cuando en gran medida los sectores incluidos en esta clase de suelo se encuentran en proceso de ejecución.

2ª. La consideración de que las extensiones de Levante constituyen actuaciones urbanísticas diferenciadas de los actuales sectores del Suelo Urbanizable Programado, pero a su vez suponen entre sí (dentro de los ámbitos clasificados en el vigente Plan General como PAU) usos y específicos y procesos urbanísticos diferenciados.

a) Así de una parte, por consideración a los usos se pueden distinguir los usos residenciales de los de Parque Tecnológico. Esto permite diferenciar entre los suelos de Ciudad Jardín de Levante y los de Rabanales.

b) De otra, la imposibilidad de incorporar en el mismo área de reparto a los suelos de Ciudad Jardín de Levante y de Campiñuela, y no sólo porque legalmente no sea posible delimitar un Área de

Reparto de terrenos pertenecientes al Urbanizable Sectorizado y no Sectorizado, sino porque los terrenos de Campiñuela obedecen a la voluntad del Plan de regularizar una parcelación existente, siendo la finalidad de Ciudad Jardín de Levante, la de establecer un nuevo modelo de implantación en terrenos sin hipotecas previas de trascendencia.

3ª. La inclusión en el ámbito del Sector PPO LE-1 de importantes Sistemas Generales, así como la voluntad de establecer una nueva forma de implantación de usos residenciales, hacen de este Sector una actuación urbanística de carácter singular y específico.

4ª. Es una actuación residencial con importantes cargas urbanísticas de ejecución de Sistemas Generales.

5ª. Es una actuación urbanística con plazos de programación diferenciados con respecto al resto de sectores del Urbanizable actual.

6ª. La adscripción del Sistema General de Espacios Libres SGEL-SUNP-4b garantiza un resultado final del aprovechamiento medio de este Área de reparto similar al aprovechamiento medio de los Suelos Urbanizables Programados del vigente Plan General.

Esta opción daría como resultado la aparición de un aprovechamiento medio propio para este Área de Reparto independiente, y por tanto diferenciada del resto de áreas de reparto del actual Suelo Urbanizable Programado del Plan General vigente (una para cada cuatrienio).

2. Coeficientes para el **Cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (AR. 1)** del Suelo Urbanizable Sectorizado PPO LE-1 Ciudad Jardín de Levante.

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

- Usos Propios y coeficientes homogeneizados de uso y tipología.

Vivienda Plurifamiliar en régimen de Protección Pública (1)	
Terciario	(1,02)
Vivienda Plurifamiliar Libre	(1,15)
Vivienda Unifamiliar Libre	(1,22)

- Justificación de los Coeficientes adoptados.

En el establecimiento de estos coeficientes se ha considerado:

1º) Se han adoptado como base para el establecimiento de los coeficientes los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos y tipologías adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión es preciso realizarla a futuro.

Si se realiza con precios actuales del suelo urbano (en los que se sin tener presente la localización y con unos costes de urbanización ordinarios, se presentan unas diferencias de valor de 1 a 2,20 entre la vivienda protegida y la vivienda plurifamiliar libre), los coeficientes no responderán a la realidad que se presentará en el momento de la entrada en el mercado de suelo de los terrenos, que no es otro, que el preciso instante en el que se culmine la obra urbanizadora (plazo de cinco años). En ese preciso instante, es cuando ha de valorarse la evolución de los precios de los diferentes usos y tipologías, y en los que incidirá evidentemente todas las políticas municipales que se hayan activado en materia de urbanismo y vivienda.

En este sentido se estima que con la progresiva incorporación de la calificación de vivienda protegida (tanto por los efectos propios de la aplicación del Plan General vigente como de los efectos propios de la aplicación de la LOUA, considerando a estos efectos que el Ayuntamiento procederá a la adaptación de su planeamiento general a la misma antes del 20 de enero de 2007) se producirá una progresiva corrección de los precios del mercado en la medida en el que todos los desarrollos con uso característico residencial tendrán como mínimo un 30% del aprovechamiento con destino a vivienda protegida. Así se estima que las diferencias de valores entre las viviendas libres y protegidas en este plazo de cinco años se concretarán en una disminución del 15% de las diferencias actuales (3% anual).

2º) La concreta distribución de usos que se realiza en el Sector. Y ello por entender que el valor de unos terrenos es el resultado combinado de los diversos usos que posibilita el Plan, y que, por tanto, no puede adoptarse de modo independiente por cada uso. Sino que en la determinación de los valores individuales de cada uso y tipología influye de manera decisiva la distribución de los diversos usos que concurren en un sector determinado.

En este sentido, se ha ponderado, que la diferencia de valor entre los usos residenciales libres y de vivienda protegida, es menor que la que se presenta en otros desarrollos urbanísticos en los que o bien, no existen viviendas protegidas o éstas no son las mayoritarias. En definitiva: el mercado de suelo de vivienda libre alcanza precios mayores en zonas residenciales en las que no se presentan viviendas protegidas o éstas son irrelevantes. De tal forma que cuando conviven en un mismo sector, viviendas libres y protegidas, el precio de las viviendas libres es menor que en aquellas otras zonas en las que sólo se presentan viviendas libres.

En el presente caso, del Sector PPO LE-1 Ciudad Jardín de Levante, este dato es determinante, por cuanto presenta la singularidad de que la vivienda protegida es la calificación urbanística pormenorizada predominante. La consideración de que un sector que cuenta con el usos mayoritario de vivienda protegida, hace que los valores diferenciales entre la vivienda libre y protegida tiendan a disminuir en una proporción importante. Por ello, se ha estimado oportuno, para valorar esta incidencia, reducir las diferencias entre los coeficientes de ponderación, en otro 25% en relación con lo que sería aplicable con carácter general.

3º) El factor de localización en la determinación de los valores de la vivienda libre y protegida. Así, se ha tenido presente la situación periférica del Sector PPO LE-1 Ciudad Jardín de Levante, estimando que los valores generales que alcanzan los diferentes usos en el mercado también se reducen cuando se encuentran en posiciones alejadas de los desarrollos más tradicionales. En este sentido, la población de Córdoba prefiere las viviendas libres en zonas más integradas en el núcleo antes que fijar su residencia en el sector oriental que aun no está asumida. Está dispuesta a pagar más por una vivienda libre situada en un sitio que en otro. En cambio, el valor del precio de la vivienda protegida es prácticamente inmune a ésta incidencia por estar sujeta a parámetros de control de precio. Evidentemente la valoración de la percepción periférica se irá corrigiendo de forma progresiva, pero aun cuando finalmente los desarrollos de PPO LE-1 Ciudad Jardín de Levante queden integrados en la estructura urbana, seguirán estando localizados en el oriente, la posición más periférica de la ciudad central. Esta posición debe ser ponderable (tal como permite la LOUA al incorporar el coeficiente de localización), y en presente caso se ha valorado estimando que supone una corrección de un 20% en las diferencias entre las viviendas libres y protegidas con las que con carácter general se pueden presentar en otras situaciones.

4º) De igual modo, se ha tenido presente, como criterio corrector de las diferencias de valores entre los diversos usos y tipologías, la carga de los costes de urbanización y mantenimiento de las infraestructuras, así como la aportación de terrenos de Sistemas Generales

En efecto, los costes de urbanización (y consecuentemente, también su mantenimiento) de la actuación urbanística del sector residencial de la Extensión de Levante (PPO LE-1).son, en comparación con otros desarrollos urbanísticos previstos en el Plan General, muy altos.

Así, el presente Sector aporta a la Ciudad los siguientes Sistemas Generales:

a) Sistemas Generales Incluidos en el Sector:

- Sistema General Deportivo y de Espacios Libres Ciudad Levante (SGD/EL) (Superficie 150.000 m² s)

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

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

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

b) Sistemas Generales adscritos al Sector:

- Sistema General de Espacios Libres SGEL-SUNP-4b "Almunia de Turruñuelos". (Superficie: 298.048 m² s)

Es decir, en el Área de Reparto, se incorporaran 565.450 m2 de terrenos con destino a los Sistemas Generales, que deben ser obtenidos (desde el punto de vista de adquisición de los terrenos para su cesión gratuita al Ayuntamiento) con cargo a los aprovechamientos urbanísticos del Sector. Además, la dotación de espacios libre y equipamiento dotacionales de carácter local se sitúa en la horquilla más alta de las exigidas por la LOUA en el art.17.

Hay que señalar que en comparación con otros desarrollos, la carga de Sistemas Generales interiores (teniendo presente además la cuantía de las cesiones locales) se sitúa en unos parámetros altos. En concreto, supone una aportación de 267.402 sobre una superficie del Sector PPO LE-1 Ciudad Jardín de Levante de 1.557.201. En concreto, un 17,17% de la superficie total. No obstante, es precisamente la carga de Sistemas Generales exteriores la que la sitúa por encima de la medida. En este sentido, si se relaciona el total de Sistemas Generales /Superficie Área de Reparto, el porcentaje es del 30,48% (565.450 **/** 1.855.249).

Pues bien, la adquisición de los terrenos de los Sistemas Generales exteriores representa una carga de 13,12 euros por metro cuadrado edificable sobre el total y 14,58 € si sólo se imputa sobre la edificabilidad patrimonializable por los titulares del suelo (es decir sobre el 90% del total de la edificabilidad).

Y en lo que respecta a la carga de ejecución de las obras de infraestructuras de Sistemas Generales, tanto interiores como exteriores, se imputa al Sector PPO LE-1 Ciudad Jardín de Levante, 14.208.855,84 €, lo que da como resultado un valor medio de 26,074 euros por metro cuadrado edificable, que representa 28,97€ (si se imputa sobre la edificabilidad patrimonializable por los titulares del suelo)

En definitiva, la carga de financiación de la obras de Sistemas Generales así como de adquisición de terrenos exteriores de Sistemas Generales sobre el Sector PPO LE-1 Ciudad Jardín de Levante es de 28,97€ + 14,58 € = 43,55 € por metro cuadrado edificable patrimonializable.

El reflejo de esta carga extraordinaria de costes de urbanización y adquisición de Sistemas Generales exteriores, podría establecerse como un coeficiente general para el Sector, pero en el presente caso, el establecimiento del mismo sería inocuo por estar incorporado en un Área de Reparto independiente. No existen más sectores que lo integran. Por ello, resultaría irrelevante el establecimiento de un coeficiente general relativo a los costes de urbanización porque no tendría efectos de compensación real: son costes que recaen en el Sector sin posibilidad de ser tenidos presentes en un cálculo de aprovechamientos de ámbito superior. Esto hace que, los mayores costes sean asumidos exclusivamente por aquellos usos del sector que pueden asumirlos. En este caso la vivienda libre, lo que provoca que la diferencia de valores entre la vivienda libre y la vivienda protegida se reduzcan. Y por ello sea preciso, establecer una disminución de las diferencias entre ambos valores.

En definitiva, la limitación de los precios de repercusión de la vivienda protegida hace que se desplacen hacia la vivienda libre parte de aquellos costes incrementando los propios. Este desplazamiento produce una disminución de los márgenes de beneficio de la vivienda libre, y por ello, una reducción de las diferencias de valor entre la vivienda libre y protegida. Esta incidencia, atendiendo a los costes totales de urbanización (tanto de los sistemas generales como los interiores) y así como por la aportación total de los terrenos del área de reparto, se cifra en un 20%. Y ello porque, como se constatará posteriormente, el metro cuadrado de vivienda protegida es incapaz de asumir los costes de urbanización interior más los 43,55 € de costes suplementarios que se imputan al Sector. Como se comprobará (en un apartado posterior) el desplazamiento se sitúa en una horquilla entre 67 euros y 101 euros (dependiendo del coste que se establezca para la aportación de cada metro cuadrado de suelo bruto). Por ello, se estima esta incidencia en un 20%.

5º) Por último, la diferencia de valores entre la vivienda libre y la protegida debe corregirse en atención a los mayores costes de producción que representan las mejores calidades que se utilizan en la construcción de la vivienda libre. Esta incidencia se valora en el 20%.

Por tanto, y a modo de resumen:

Valores actuales genéricos sin determinación de posición y con cargas de urbanización ordinarias:
Coeficiente 1: Vivienda Protegida
Coeficiente 2,20: Vivienda Plurifamiliar Libre
Porcentaje Diferencia valores actuales: 120%.

Valores estimados en el Sector Ciudad Jardín:

- Incidencia en plazo de las medidas generales de política urbanística relacionadas con la vivienda en la corrección de Precios generales: Disminución diferencias actuales en el 15%.

- Incidencia del establecimiento como uso mayoritario la vivienda protegida: Corrección Precios: Disminución de las diferencias de valor en el 25%

- Incidencia del factor de localización periférico en la corrección de precios: Disminución de las diferencias de valor en el 20%

- Incidencia de los costes de urbanización extraordinarios en la corrección de los precios: Disminución estimada de las diferencias de valor: 25%.

- Incidencia en la diferencia de valor del coste de la mayor calidad constructiva de la vivienda libre: disminución de las diferencias de valor en el 20%.

Diferencias Valores Actuales Genéricos (120%) – Suma Incidencias Sector Ciudad Jardín (105%) = Diferencia de valores adoptados:15%

En consecuencia, los coeficientes adoptados son:

Coeficiente Vivienda Protegida: 1

Coeficiente Vivienda Plurifamiliar Libre: 1.15

Diferencias de valores:15%.

Para la tipología de la Vivienda Unifamiliar (tipología predominante entre medianeras) la diferencia de valor que se estima es del 22%.

Coeficiente Vivienda Unifamiliar: 1.22

El valor del uso comercial, atendiendo a la superficie total construida, y por tratarse de un sector periférico (de forma que debe incentivarse su implantación) se estima un coeficiente de 1,02.

La atribución de estos coeficientes produce además unos resultados de viabilidad económica de la actuación. En efecto, este desarrollo debe plantearse y se plantea de forma equilibrada. Se trata en síntesis, de una actuación urbanística que debe incorporar una importante participación de viviendas protegidas (en el entorno del 34%) pero al mismo tiempo debe posibilitar la asunción de cargas urbanísticas exteriores que vienen a mejorar el Sistema General Viario de la Ciudad favoreciendo especialmente al Parque Tecnológico y a los desarrollos de las Parcelaciones clasificadas como no sectorizadas, y por último aportar a la Ciudad grandes Sistemas Generales de Espacios Libres y de Equipamientos Deportivos. La conjugación de todos estos elementos debe realizarse de forma ponderada.

Y en este sentido, la atribución de los coeficientes de uso y tipología no es una decisión gratuita por cuanto determina la posibilidad de consecución de estos objetivos o por el contrario puede hacerla inviable. Y ello porque como se ha explicitado, los costes de urbanización del sector (tanto interiores como exteriores) así como la aportación en la adquisición de Sistemas Generales tiene una incidencia importante en la viabilidad de la actuación y sin que pueda ser objeto de distribución entre otros desarrollos por contar con un Area de Reparto Independiente. Pues bien, cualquier pretensión de alterar los coeficientes que se proponen determinaría la incertidumbre sobre la viabilidad de la actuación.

En efecto, de los datos del estudio económico, se deduce que el coste de repercusión por cada metro cuadrado edificable alcanza la cifra de 134,74 € / m^2t. En este coste se parte de una valoración modesta de 24 euros metro cuadrado de terrenos bruto.

Pero si el valor de repercusión se establece imputando todos los costes reales, en este caso es necesario, en primer lugar, tener presente que el 10% de la edificabilidad total corresponde a la Administración libre de costes (obligación de cesión gratuita), lo que hace que el valor real del coste de repercusión por cada metro cuadrado edificable correspondiente al aprovechamiento urbanístico subjetivo (el 90 % del aprovechamiento debe soportar el 100% de los costes) se sitúa en 149.71 euros.

Y en segundo lugar, habría que tener presente la retribución del riesgo asumido en el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística. En otras palabras, el beneficio por desarrollar la actividad de incorporación al proceso urbanístico. En el presente caso, estableciendo un beneficio mínimo del 30% (hay que tener presente que los cálculos ordinarios que relacionan el valor de repercusión y el valor en venta, sitúan el beneficio en el 40%, pero dado el carácter de la actuación en el presente caso se estima este beneficio en el 30%); el precio de repercusión del metro cuadrado edificable partiría de un coste medio de 194,623 euros.

Resulta evidente que este coste medio de repercusión no puede ser asumido por la vivienda protegida, que debe situarse en un precio del metro cuadrado edificable en el entorno de 150 euros.

Ello determina que los costes que la vivienda protegida no puede asumir deban ser desplazados hacia la vivienda libre, que incrementa así sus costes, y sin capacidad de incrementar sus precios finales de venta, por cuanto, una parte importante de la demanda que últimamente se habría desplazado hacia la vivienda libre volvería de nuevo a encontrar satisfecha sus pretensiones al aumentarse el número de las viviendas con esta calificación.

Pero, el déficit que se acumule dependerá de la distribución final entre vivienda libre y protegida. De modo, que a mayor porcentaje de vivienda protegida mayor es el coste de repercusión que debe desplazarse hacia la vivienda libre.

En el presente caso, la edificabilidad con destino a vivienda protegida es 183.023 m2t.

Lo que da el siguiente resultado:

194,623 euros repercusión media x 90% (545.020) = 95.466.084 precio de venta final

Si la vivienda protegida aporta 150 euros:

150 x 90% (183.023) = 24.708.105

Entonces: 95.466.084 - 24.708.105 = 70.757.979 m2t vivienda libre

70.757.979: 90%(361.997) = 70.757.979: 325.797,3 = 217,16

En consecuencia, la repercusión del metro cuadrado edificable de la vivienda libre se situará en 217,16 euros

Y ello, estimando un coste de adquisición de 24 euros del metro cuadrado edificable, que si establece como precio de adquisición forzosa o de aportación forzosa en 30 euros, supondría un incremento de 22,6933 euros en cada metro cuadrado edificable. Y el coste medio pasaría de 194,623 a 217,31 euros, lo que manteniendo el precio repercutible de la vivienda protegida en 150 euros, significaría pasar la vivienda libre a 251,35 euros.

Pero es que en la hipótesis absolutamente legítima de que el precio de compra del suelo se situara en 36 euros (como precio incentivador de adquisiciones amistosas), el coste medio se incrementaría en otros 22,6933 euros y pasaría a ser de 240 euros, lo que manteniendo el precio repercutible de la vivienda protegida en 150 euros, determinaría que el precio del metro cuadrado repercutible de la vivienda libre sería de 285,50 euros.

Ahora bien, si establece un coeficiente de ponderación mayor entre los diversos usos y tipologías que hiciese que el porcentaje de viviendas protegidas se incrementase sobre el previsto (aproximadamente en el 34%) podría dar lugar a que los efectos del desplazamiento de la repercusión sobre la vivienda libre situase a ésta en posiciones inasumibles por el mercado atendiendo a la situación y distribución de los usos. Y en la hipótesis de que el mercado asumiera cantidades superiores a los 285,50 euros, entonces el beneficio habría que plantearlo en el porcentaje del 40% (y no del 30% como se ha evaluado) y los costes de adquisición de los terrenos establecerlo en un valor superior a 36 euros, por lo que en gran medida esa mayor capacidad del mercado sería asumida por un ajuste de la retribución de estos conceptos.

En consecuencia, hay que asumir que ese desplazamiento debe tener un límite en la viabilidad económica de la actuación. No sólo porque ésta es una exigencia propia de la aprobación de cualquier desarrollo. Si no porque además en el presente caso, se produce otro requerimiento: la garantía del desarrollo del Parque Tecnológico. En efecto, la viabilidad de éste depende en gran medida de la contribución de cargas que realiza el Sector residencial, que permite la financiación de la mayor parte de infraestructuras viarias que precisa la actuación del Parque Tecnológico. Esto se comprueba porque el resultado final, es que la repercusión de costes por metro cuadrado edificable resulta ser más del doble.

Por tanto, la atribución del coeficiente de ponderación entre los usos de vivienda libre y protegida no pueden extrapolarse de forma gratuita de la situación actual que pueda producirse en cualquier desarrollo, dependen en cada caso del desarrollo urbanístico concreto, en el que influye su posición en la ciudad, los costes de urbanización exteriores asignados y los efectos de corrección del mercado de suelo por la aplicación progresiva de las medidas de vivienda en los planes. De igual modo debe valorarse la posición de la actuación en el seno de los desarrollos urbanísticos generales, y ponderarse adecuadamente cuando no existen mecanismos para llevar a cabo una distribución general de las cargas por conformar un área de reparto independiente.

Todas estas circunstancias han sido valoradas en el presente caso en la decisión de establecimiento de los coeficientes de ponderación de los diversos usos y tipologías que se presentan como una de las decisiones principales en la estrategia urbanística municipal.

De esta forma, se procede al cálculo del Aprovechamiento Medio de esta Área de Reparto:

- Índice de edificabilidad. **0,35 m²t / m²s**

- Calculo del Aprovechamiento Objetivo:

Edificabilidad total: Superficie del Sector x Indice de Edificabilidad.

1.557.201 m² x 0.35 m²t / m²s = 545.020 m²t (100%)

Edificabilidad por usos:

Usos Residenciales = 533.020m² t (97.80%)

Usos Terciarios Obligatorios = 12.600 m² t (2,20%)

Distribución de la edificabilidad por Usos y Tipologías Pormenorizados:

a) Edificabilidad usos residenciales:

Mínima edificabilidad con destino a Vivienda en régimen de Protección Pública (34,34% de los usos residenciales)	=	183.023 m² t
Edificabilidad con destino a Vivienda Plurifamiliar Libre (32,66% de los usos residenciales)	=	174.100 m² t
Edificabilidad con destino a Vivienda Unifamiliar Libre (33% de los usos residenciales)	=	175.897 m² t

b) Edificabilidad usos terciarios:

Mínima edificabilidad con destino Terciario (2,20% / 100%)	=	2.000 m² t

Aprovechamiento Objetivo en m² de techo: Superficie del Sector x Indice de edificabilidad**.**

1.557.201 m² x 0.35 m²t / m²s = 545.020 m^2 t

Aprovechamiento Objetivo en m² de techo = 545.020 m^2 t

Aprovechamiento Objetivo en Unidades de Aprovechamiento (UA):

Vivienda en régimen de Protección Pública	(1)	=	183.023 UA
Terciario	(1,02)	=	12.240 UA
Vivienda Plurifamiliar Libre	(1,15)	=	200.215 UA
Vivienda Unifamiliar Libre	(1,22)	=	214.594UA
Total (UA)		=	610.072 UA
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado en U.A.		**=**	**610.072 UA**

- Coeficiente Global Homogeneizado de Usos y Tipologías resultante:

610.072 UA / 545.020 m² t = **1,1194UA / m^2 t**

- Aprovechamiento Urbanistico con destino a Vivienda Protegida:

LOUA: Mínimo 30 % del Aprovechamiento Objetivo Total = 183.021 UA

Aprovechamiento Objetivo con destino a Vivienda Protegida establecido por la Innovación en el Sector: 183.023 UA

- A_{MEDIO} del Área de Reparto 1 (AR-1):

Suelo Urbanizable Sectorizado Ciudad Jardín de Levante.

Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado / Superficie AR.1

610.072 UA/ 1.855.249 m² s = 0.3288 UA / m² s

Aprovechamiento Medio (AR. 1) SUS PPO LE-1 = 0.3288 UA / m² s
UA: 1 metro cuadrado edificable de vivienda plurifamiliar protegida.

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

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

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

3. A efectos de distribución de las cargas de infraestructuras exteriores pertenecientes a la red viaria, entre los dos sectores, se establece una ponderación entre los aprovechamientos urbanísticos de ambos (PPO LE-1 y PPO (E)-1) de:

Edificabilidad del uso Residencial	(1)
Edificabilidad del uso Parque Tecnológico	(0,225)

La asignación de estos coeficientes se fundamenta en el distinto valor económico que en el mercado pueden alcanzar los usos globales asignados.

Esta aplicación da como resultado una participación en la financiación de las cargas exteriores de infraestructuras del 81% para el sector PPO LE-1, y del 19% para el PPO (E)-1.

6.1.2 Sector PPO (E)-1 PTR.

A. Descripción de las Determinaciones de Ordenación.

Las determinaciones urbanísticas que se proponen para este sector son:

1. *Clasificación* del Suelo: **Urbanizable**.

2. *Categoría* de Suelo: **Urbanizable Sectorizado**, a desarrollar mediante Plan Parcial de Ordenación.

3. El índice de *Edificabilidad* bruta que se propone es de **0,75 m^2 techo / m^2 suelo**, adecuado para desarrollar un nuevo producto de actividades económicas y conseguir un nivel de espacios libres adecuados.

4. *Uso Global* **Parque Tecnológico.**

5. El **Sistema General Recinto Ferial (SG-RF)** se adscribe al Sector. Siendo su superficie 90.000 m^2s.

6. Los **Criterios y Objetivos** de la Ordenación serán la creación de espacios vinculados a la Universidad que incentiven la Innovación y organizados para la transferencia de tecnologías enfocadas hacia la investigación en la producción. Se trata de crear un Parque Tecnológico para el desarrrollo de programas I+D+I (Investigación, Desarrollo e Innovación)

La estructura viaria de carácter local propuesta en la documentació0n gráfica del Plan General se considera orientativa, salvo en lo que respecta a los viarios de Sistemas Generales y las vías estructurantes.

Se incluye en el Sector PPO (E)-1 PTR una superficie de 78.0914 m^2 s, del SG PE-SNU RAB-2 categorizado en el Plan General, sobre la cual la nueva ordenación prevé la localización preferente de usos dotacionales: de espacios libres vinculados al arroyo de Rabanales para la zona oeste y de otras dotaciones para articular adecuadamente la transición del Racinto Ferial con los suelos del SG Campus de Rabanales para la zona este.

El Plan Parcial de Ordenación dará respuesta al siguiente programa funcional: Parque Tecnológico de Rabanales que se estructurará y articulará en tres grandes zonas:

a) Zona Institucional y de Servicios. (IS)

Para la que podrían destinarse en torno a un 15% de la superficie neta edificable del sector. Localizada en las proximidades del Campus Universitario. En ella se integrarían:

- Edificio(s) singular(es), con destino a la prestación de los servicios comunes del Parque, que comprendería: Auditorio; Salas polivalentes para conferencia o reuniones; Aulas de formación; Local(es) para la gestión y el mantenimiento de los sistemas de telecomunicación que se instalen en el Parque; Seguridad y control de accesos; Centro de Información a las empresas que se instalen en el Parque; Asesoramiento laboral y financiero; Ingeniería y consultoría; Asesoramiento en implantación de sistemas de calidad; Diseño, marketing, publicidad y RR.HH.; Registro de patentes; Centro de Negocios (incubadora de empresas); Centro Social; Instalaciones deportivas; Agencia Bancaria; Asistencia Sanitaria; Restauración; Cafetería; Y Helipuerto.

- Otro(s) edificio(s) singular(es), con destino a actividades o grupos de actividades ligadas a la Universidad. (p.ej. La Oficina de Transferencia de Resultados de la Investigación OTRI).

- Edificaciones de otras instituciones presentes en el Parque.

- Las edificaciones propias de los equipamientos comercial y social que obligatoriamente hayan de emplazarse en el sector, en cumplimiento de los estándares mínimos establecidos por el ordenamiento urbanístico. Éstos alcanzarán un máximo de dos plantas.

Las alturas de las edificaciones serán definidas por el Plan Parcial de Ordenación.

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

Zona de empresas integradas en programas de Investigación y Desarrollo (I+D). Para la que se destinaría el 55% de la superficie neta edificable resultante de la ordenación. Localizada en continuidad con la zona institucional y de servicios, y para la que se plantea incluso una distribución parcelaria orientativa, que pormenorizará el correspondiente Plan Parcial de Ordenación:

- Parcelas de 300 a 500 m² que consumiría el 15% de la superficie destinada a este uso. Para las que podría fijarse una longitud de fachada de 13 a 15 metros.
- Parcelas de 500 a 1.000 m² que consumiría el 35% de la superficie destinada a este uso. Para la que podría fijarse una longitud de fachada de 20 a 25 metros.
- Parcelas de 1.000 a 3.000 m² que consumiría el 50% restante. Con unas longitudes de fachada mínima de 40 metros.

Las alturas de las edificaciones serán definidas por el Plan Parcial de Ordenación.

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

Por tanto, no integradas en los programas del Parque. Para la que se destinaría el 30% restante de la superficie neta edificable del sector. Localizada en los lugares más cercanos a la antigua carretera N-IVa, y por tanto más alejadas del Campus de Rabanales. Con la siguiente distribución parcelaria:

- Parcelas de 800 a 1.500 m² distribuidas en el 35% de la superficie destinada a este uso, con una longitud de fachada de 25 a 30 metros.
- Parcelas de 1.500 a 3.000 m² distribuidas en el 65% restante. Con una longitud de fachada de 25 a 40 metros.

En cuanto a los usos a implantar, éstos serán el uso Industrial y el Terciario, siempre que incorporen la aplicación de nuevas tecnologías o supongan innovaciones en la puesta en marcha de los equipos y/o los procesos de la empresa. Se persigue evidentemente la implantación en el Parque de empresas relacionadas con la Investigación y el Desarrollo, que destinen cierto porcentaje de su superficie o del volumen de negocio a los programas I+D.

Son usos compatibles aquellos que se en integran en, o complementan a, el área tecnológica de la Universidad o los Departamentos de Investigación Universitaria. Que en su mayoría deberían ser considerados como usos dotacionales, y entre ellos:

Institutos y laboratorios tecnológicos; Centros de Formación Profesional; Centros de Enseñanza Especializada; Servicios Generales del Parque: Establecimientos comerciales y culturales orientados al servicio del Parque; Servicios Hoteleros.

Y en suma cualquier otra actividad que justifique la necesidad de instalarse el Parque y obtenga la calificación correspondiente del Ente Gestor que se determine, por sus objetivos y planteamiento empresarial. Es uso prohibido el uso Residencial por estimarse incompatible.

Las alturas de las edificaciones serán definidas por el Plan Parcial de Ordenación.

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

1. Por razones similares a las descritas para el caso del Sector PPO LE-1, se plantea un Área de Reparto Independiente para este Sector PPO (E)-1, al que se adscribe un Sistema General de 90.000 m^2 complementario a los usos globales previstos en el mismo.

Así los datos de este segundo Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado AR2 SUS PPO (E)-1 PTR serían:

Superficie del Área de Reparto:	**672.427 m² s**
Superficie del Sistema General adscrito (Sistema General Recinto Ferial"):	**90.000 m² s**
Superficie del Sector:	**582.427 m² s**

2. Determinación del **Aprovechamiento Medio** del Área de Reparto 2 (AR. 2) del Suelo Urbanizable Sectorizado PPO (E)-1 Parque Tecnológico de Rabanales. El cálculo del Aprovechamiento Medio de esta Área de Reparto es el siguiente:

- Uso Característico (dominante). Parque Tecnológico.
- Índice de edificabilidad. **0,75 m² t / m² s**

- Calculo del Aprovechamiento Objetivo:

Edificabilidad total: Superficie del Sector x Indice de Edificabilidad.

582.427 m² x 0.75 m² t / m² s = 436.820 m² t

Aprovechamiento Objetivo en m² de techo:

Superficie del Sector x Índice de edificabilidad**.**

582.427 m² x 0.75 m² t / m² s = 436.820 m² t

Aprovechamiento Objetivo en m² de techo **=** 436.820 m² t

Aprovechamiento Objetivo en Unidades de Aprovechamiento (UA):

Aprovechamiento Objetivo en U.A. **=** 436.820 UA.

- Coeficiente de Uso y Tipología:

Coeficiente de Uso y Tipología = 1

- A_{MEDIO} del Área de Reparto 2 (AR.2):

Suelo Urbanizable Sectorizado Parque Tecnológico de Rabanales.

Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado / Superficie AR.2:

436.820 UA / 672.427 m² s	=	0.64961 UA /m² s
Aprovechamiento Medio (AR. 2)		
SUS PPO (E)-1 PTR	**=**	**0.64961 UA /m² s**

3. En razón, tanto de los usos previstos (Parque Tecnológico de Rabanales), como de sus especiales y específicas características (actuación promocionada y gestionada en gran medida por agentes públicos), no ha de ser de aplicación la regla general establecida en el artículo 60.c de la LOUA relativa a la diferencia porcentual máxima entre los aprovechamientos medios de la áreas de reparto delimitadas en el Suelo Urbanizable.

En el presente caso, el tratamiento diferenciado que justifica la determinación de un aprovechamiento medio no sujeto al límite ordinario se justifica, además de las razones ya apuntadas anteriormente, por las siguientes:

- Por tratarse de un sector con uso específico y diferenciado del resto de sectores, con los que no pretende competir.
- Las edificabilidades atribuidas son las adecuadas para asegurar la funcionalidad mínima del Parque conforme a los requerimientos del estudio funcional y la búsqueda de una imagen atractiva y moderna alejada de los suelos industriales.
- El valor de los aprovechamientos urbanísticos de los usos propios del Parque es diferente al resto de los usos de actividades económicas previstos en el Plan General, y además incorpora un elemento de difícil homogeneización.
- Su localización específica separada de los suelos más atractivos.
- La viabilidad de la actuación se hace descansar en gran medida en un esfuerzo de financiación en materia de infraestructura debiendo dotarse de un mínimo contenido edificatorio que permita recuperar en parte la inversión.

4. A efectos de distribución de las cargas de infraestructuras exteriores pertenecientes a la red viaria, entre los dos sectores, se establece una ponderación entre los aprovechamientos urbanísticos de ambos (PPO LE-1 y PPO (E)-1) de:

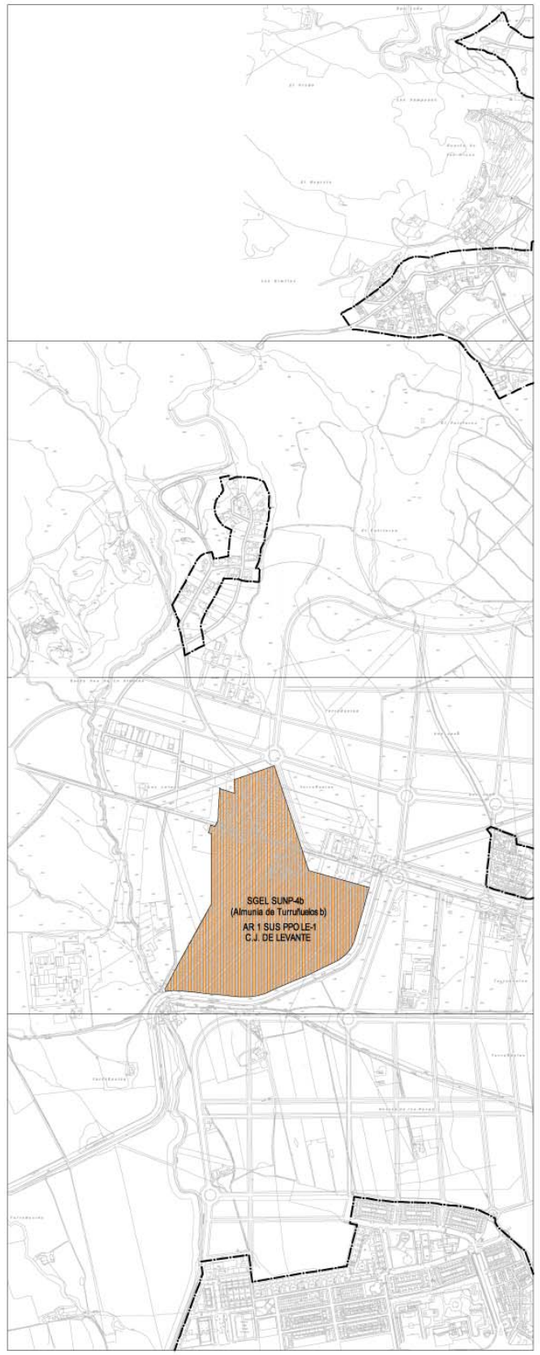
Edificabilidad del uso Residencial	(1)
Edificabilidad del uso Parque Tecnológico	(0,225)

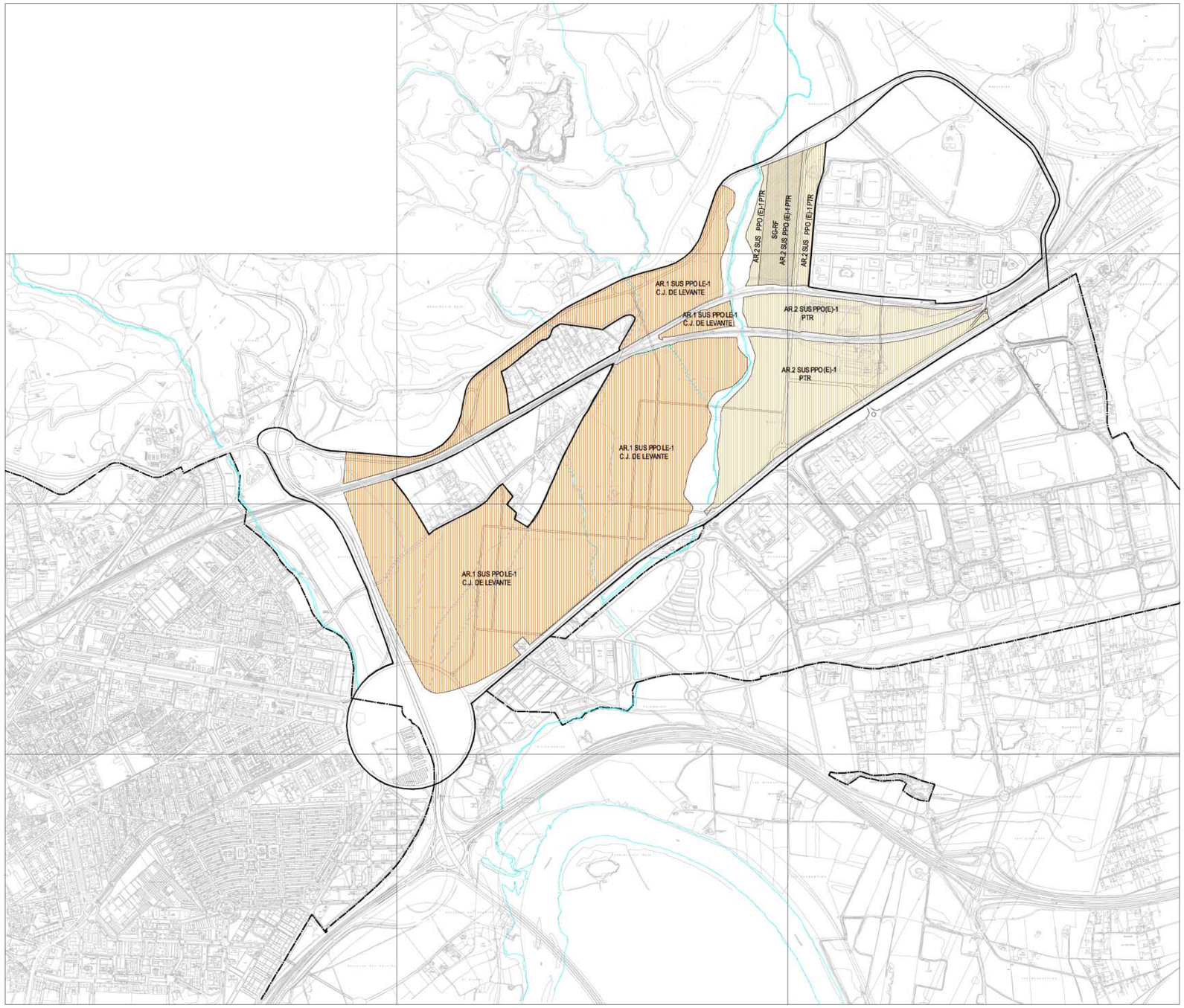
La asignación de estos coeficientes se fundamenta en el distinto valor económico que en el mercado pueden alcanzar los usos globales asignados.

Esta aplicación da como resultado una participación en la financiación de las cargas exteriores de infraestructuras del 81% para el sector PPO LE-1, y del 19% para el PPO (E)-1.

6.2. RESTO DE SUELOS.

Las Innovaciones que se pretenden incorporar a la Ordenación General vigente sobre el resto de suelos afectados, Urbanos y No Urbanizables, tienen como objeto la reordenación de las soluciones viarias planteadas en el Plan General para la accesibilidad al área de las extensiones de Levante. Las determinaciones que se incorporan en este apartado, tienen como objeto el cambio de trazado de los accesos de las extensiones de Levante así como la conformación de un nuevo Colector Viario Norte y la integración urbana de la antigua carretera N-IVa. La justificación y alcance de estas determinaciones se explica en el apartado específico de actuaciones viarias de esta Memoria. La instrumentación urbanística de estas propuestas de innovación del planeamiento general se concreta con la calificación de Sistema General Viario de los terrenos precisos.


SGEL SUNP-4b
(Almunia de Turruñuelos b)
AR 1 SUS PPO LE-1
C.J. DE LEVANTE


AR.2 SUS PPO (E)-1 PTR
SG-RF
AR.2 SUS PPO (E)-1 PTR
AR.2 SUS PPO (E)-1 PTR
AR.1 SUS PPO LE-1
C.J. DE LEVANTE
AR.1 SUS PPO LE-1
C.J. DE LEVANTE
AR.2 SUS PPO(E)-1
PTR
AR.2 SUS PPO (E)-1
PTR
AR.1 SUS PPO LE-1
C.J. DE LEVANTE
AR.1 SUS PPO LE-1
C.J. DE LEVANTE

7. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO, PROPORCIÓN Y CALIDAD DE LOS USOS URBANÍSTICOS DOTACIONALES.

Se desarrolla el presente apartado específico, correspondiente a la Memoria de Ordenación del documento de planeamiento y en cumplimiento del Art. 36.2.c) 2ª de la LOUA, en cuanto la Propuesta de Innovación y en consecuencia de su objeto, supone una diferente zonificación o uso urbanístico de parques o espacios libres, y de dotaciones o equipamientos.

7.1. SISTEMAS GENERALES:

7.1.1. Sistemas Generales Interiores.

a) Ámbito del PAU LE-1 "Ciudad Jardín de Levante":

En el ámbito del PAU LE-1 "Ciudad Jardín de Levante", encontramos los siguientes Sistemas Generales interiores:

- Sistema General Eje Logístico. Superficie 90.000 m² s, y situado junto a la antigua carretera N-IVa, correspondería su delimitación exacta al PAU.

- Sistema General Ciudad Deportiva de Levante. Superficie 60.000 m² s, y situado junto a la carretera N-432, próximo a los Sistemas Generales SGEL SUP-4 y SUP-5, correspondería su delimitación exacta al PAU pudiendo integrarse en los Espacios Libres de cesión.

Resultando una superficie total correspondiente a Sistemas Generales Interiores en el ámbito del PAU LE-1 de 150.000 m² s.

En el interior del Sector PPO LE-1, encontramos la siguiente Ordenación de Sistemas Generales:

- Eliminación del Sistema General Eje Logístico, incorporándose su superficie (90.000 m² s) a un nuevo Sistema General Deportivo y de Espacios Libres (SGD/El), sobre la base de Ordenación del anterior Sistema General Ciudad Deportiva de Levante (60.000 m²s)

- Determinación del Sistema General Deportivo y de Espacios Libres (SGD/El) " Ciudad de Levante" con una superficie de 150.000 m² s, formado por la resultante de superficies de los anteriores Sistemas: Sistema General Eje Logístico y Sistema General Ciudad Deportiva de Levante.

- Determinación del Sistema General de Espacios Libres (SGEL SUS-2) "Parque Arroyo de Rabanales". (Exterior al ámbito del PAU LE-1) Superficie: 26.267 m², y situado entre el doble haz ferroviario que cruza el ámbito de la Innovación.

- Determinación del Sistema General de Equipamiento (SG-EQ) "Ciudad de Levante". Superficie: 15.000 m² s, y situado junto a la antigua carretera N-IVa, en la zona inferior de la vía estructural Norte-Sur más próxima al arroyo de Rabanales.

- Definición del Sistema General Viario Prolongación Ronda Norte (SGV-PRN): Superficie: 76.135 m² s, y sobre los terrenos necesarios para la ejecución del nuevo Colector Viario Norte (Prolongación Ronda Norte).

  Resultando una Superficie Total correspondiente a Sistemas Generales Interiores en el interior del Sector PPO LE-1 de 267.402 m²s.

b) Ámbito del PAU (E)-1 "Campus Tecnológico de Rabanales":

En el ámbito del PAU (E)-1 "Campus Tecnológico de Rabanales", no se establecen Sistemas Generales interiores.

En el interior del Sector PPO (E)-1, de la misma forma, no se determina la Ordenación de Sistemas Generales.

7.1.2. Sistemas Generales Exteriores:

a) Ámbito del PAU LE-1 "Ciudad Jardín de Levante":

En el ámbito del PAU LE-1 "Ciudad Jardín de Levante", encontramos además los siguientes Sistemas Generales exteriores:

- Sistema General de Espacios Libres SUNP-2 "Parque Arroyo de Rabanales". Superficie 26.267 m² s, y situado entre el doble haz ferroviario que cruza el ámbito de la Innovación.

- Sistema General de Espacios Libres SUNP-4.b "Almunia de Turruñuelos". Superficie 298.048 m² s, y situado en el poniente de la ciudad, en localización opuesta al ámbito de la Innovación.

Resultando una Superficie Total correspondiente a Sistemas Generales Exteriores en el ámbito del PAU LE-1 de 324.315 m² s.

Adscritos al Sector PPO LE-1, encontramos la siguiente Ordenación de Sistemas Generales:

- Sistema General de Espacios Libres SUNP-4.b "Almunia de Turruñuelos". Superficie 298.048 m² s, y situado en el poniente de la ciudad, en localización opuesta al ámbito de la Innovación.

Resultando una Superficie Total correspondiente a Sistemas Generales Exteriores en el Sector PPO LE-1 de 298.048 m² s, (inferior a la establecida para el ámbito del PAU LE-1, al pasar a incluirse en el Sector, el Sistema General de Espacios Libres SUNP-2 "Parque Arroyo de Rabanales" con una superficie 26.267 m² s)

b) Ámbito del PAU (E)-1 "Campus Tecnológico de Rabanales":

En el ámbito del PAU (E)-1 "Campus Tecnológico de Rabanales", no se establecen Sistemas Generales exteriores.

Adscritos al Sector PPO (E)-1, se establece el siguiente Sistema General Exterior:

- Sistema General Recinto Ferial (SG-RF). Superficie 90.000 m² s, y situado al oeste del Campus Universitario, por encima del doble haz ferroviario..

Resultando una Superficie Total correspondiente a Sistemas Generales Exteriores en el Sector PPO LE-1 de 90.000 m² s, (dicho Sistema General viene a compensar como Sistema de Equipamientos, la eliminación del Sistema General Eje Logístico, dotación establecida en el ámbito del PAU LE-1.)

7.1.3. Cuantificación de las modificaciones en la totalidad de los Sistemas Generales:

La superficie establecida en el ámbito del PAU LE-1 para Sistemas Generales tanto Interiores como Exteriores, es de 474.315 m²s, mientras que la determinada para el Sector PPO LE-1, es de 565.450 m²s. Dicha variación supone un incremento dotacional de 91.135 m² s de superficie para Sistemas Generales en la actuación urbanística de Levante.

En el ámbito del PAU (E)-1 no se destina superficie para Sistemas Generales Interiores ni Exteriores, mientras que la determinada para el Sector PPO (E)-1, es de 90.000 m²s. Dicha introducción, supone por tanto un incremento dotacional de 90.000 m² s de superficie para Sistemas Generales en la actuación urbanística correspondiente los terrenos destinados al Parque Tecnológico.

7.2. SISTEMAS LOCALES:

a) Ámbito del PAU LE-1 "Ciudad Jardín de Levante":

En el ámbito del PAU LE-1 "Ciudad Jardín de Levante", la zonificación de las dotaciones locales viene establecida en los Objetivos y Condiciones de la Ficha de Planeamiento:

Se indica que se respetará el trazado de las principales escorrentías y caminos históricos incluidos en el ámbito, integrándolos en áreas de Espacios Libres lineales aptos para tráfico peatonal lúdico, de modo análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General. El planeamiento de desarrollo definirá las anchuras correspondientes.

De la misma forma, se establece que el planeamiento de desarrollo integrará en las ordenaciones que proponga las edificaciones principales de la "Cerca de Lagartijo", conservándolas. Se garantizará igualmente la adecuada percepción visual de las mismas.

En el interior del Sector PPO LE-1, encontramos la siguiente Ordenación en cuanto a los Sistemas Locales Dotacionales:

A los Sistemas Generales se añade, el correspondiente al Sistema Local de Espacios Libres y Equipamientos, adoptando el criterio que sea el resultante de aplicar el Art. 17.1.2ª a) de la LOUA, en su grado máximo, es decir, 55 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable, y nunca menos del 10% de la superficie del sector para parques y jardines.

Se determina que El Plan Parcial de Ordenación debe respetar el trazado de las principales escorrentías, Arroyo de Ahoganiños y Arroyo de Rabanales, y caminos históricos incluidos en el ámbito, integrándolos en el sistema local de espacios libres. De igual modo, se integrará en la ordenación detallada las edificaciones principales de la "Cerca del Lagartijo", conservándola, y calificándola de espacio libre y/o equipamiento. Así mismo deberá garantizarse la adecuada percepción visual de las mismas.

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

En resumen, las nuevas determinaciones para los Sistemas Locales Dotacionales, se fundamentan sobre la base de las establecidas en el ámbito del PAU LE-1, mantenimiento e incluso aumentando la proporción y calidad de los usos urbanísticos.

La posición de las principales localizaciones preferentes de Espacios Libres, se establece sobre los cauces de los arroyos y escorrentías que surcan el Sector. Respecto al establecimiento del sistema viario básico, y con la finalidad de asegurar las conexiones norte-sur, se diseñan tres vías estructurales N-S que definen los sectores del territorio de Ciudad de Levante y reciben conexiones de entrada y salida a la nueva vía urbana y al Colector Viario Norte.

Estas vías se conciben desde el reconocimiento de la morfología del lugar, principalmente de los cauces de los arroyos de Ahoganiños y Rabanales, y tallando sus recorridos en el soporte geológico, van modulando la topografía de los distintos sectores residenciales y el Parque Tecnológico de Rabanales.

Se genera de este modo un sistema difuso de ordenación diferida, entendido como un proceso de irrigación en el territorio, que no busca configuraciones estables, sino la creación de ámbitos susceptibles de acomodar procesos, esto es, el embrión de una forma de hacer ciudad sin atarse a una secuencia inflexible de planificación, urbanización y edificación, sino que sobre una primera traza de interconexión norte-sur formalizado por dos segmentos paralelos que discurren por las cotas de mayor altura y de los que se irían colgando unidades vecinales con estructuras autónomas y ramificadas, susceptibles de desarrollo gradual en el tiempo, siendo cada una de ellas un trozo terminado de ciudad donde tendrían cabida todos las tipologías en la proporción prevista por el Plan General.

b) <u>Ámbito del PAU (E)-1 "Campus Tecnológico de Rabanales":</u>

En el <u>ámbito del PAU (E)-1 "Campus Tecnológico de Rabanales</u>", no se establecen Objetivos ni Condiciones en la Ficha de Planeamiento respecto a la zonificación de las dotaciones locales. Únicamente en la documentación gráfica del Plan General, aparece indicada la localización preferente de Espacios Libres en la zona oriental del ámbito, situada entre el doble haz ferroviario y la antigua carretera N-IVa.

En el interior del <u>Sector PPO (E)-1</u>, encontramos la siguiente Ordenación en cuanto a los Sistemas Locales Dotacionales:

Se establece la localización preferente de los Sistemas Locales Dotacionales de Espacios Libres vinculados al arroyo de Rabanales, de norte a sur formando un conjunto unitario junto con los del PPO LE-1, y unidos al Sistema General de Espacios Libres (SGEL Arroyo de Rabanales SNU), que separa ambos sectores.

De la misma forma al incluirse en el Sector PPO (E)-1 PTR la superficie de 78.091 m² s, del SG PE-SNU RAB-2 categorizado en el Plan General, la nueva ordenación prevé también la localización preferente de usos dotacionales de espacios libres vinculados al arroyo de Rabanales para la zona oeste, y de otras dotaciones para articular adecuadamente la transición del Recinto Ferial con los suelos del SG Campus de Rabanales para la zona este.

7.3. Conclusiones en cuanto al mantenimiento, proporción y calidad de los usos urbanísticos dotacionales en el ámbito global de la Innovación.

El objeto del presente documento de Innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, con el carácter de Modificación Puntual, es alterar una serie de determinaciones urbanísticas establecidas en este instrumento que afectan a los terrenos de las denominadas extensiones "Ciudad de Levante", con la finalidad de asegurar su mejor ordenación tras los estudios previos realizados para lograr la efectiva incorporación al proceso de urbanización y edificación de los mencionados Suelos clasificados como Urbanizables No Programados en el Plan General vigente.

No es por tanto objetivo principal, alterar ni la proporción, ni la calidad de los usos urbanísticos dotacionales en el ámbito de la Innovación. De esta forma, y en los dos apartados anteriores, se justifica el mantenimiento e incluso el aumento de las dotaciones públicas en los dos Sectores innovados.

El ámbito de la denominada Ciudad Levante se corresponde con una de las terrazas que descienden desde la sierra al valle, surcada transversalmente por tres cauces de arroyos - Pedroches, Ahoganiños y Rabanales - que van a tallar sus recorridos en la topografía, provocando una secuencia de bandas perpendiculares a las principales infraestructuras que discurren en sentido este-oeste, dando lugar a una cierta malla entre los cauces y las infraestructuras existentes, que nos va a servir tanto para colonizar el lugar como para establecer las relaciones con el resto del territorio urbano.

La puesta en valor de la geografía del lugar, y la estimación de la topografía generada por los cauces antes comentados que discurren en sentido Norte-Sur, va a propiciar la propuesta de un sistema difuso de ocupación diferida en la secuencia de bandas descrita, entendida como un proceso de irrigación en el territorio, que no busca configuraciones estables, sino la creación de ámbitos susceptibles de acomodar sinergias: el embrión de un proceso de hacer ciudad sin atarse a una secuencia inflexible de planificación, urbanización, edificación, sino que sobre una primera traza de interconexión Norte-Sur formalizado por dos segmentos paralelos que se cruzan en el espacio publico de mayor escala, a partir de los cuales van a ir colgándose un sistema de "*clusters"* como estructuras autónomas y ramificadas, entidades susceptibles de desarrollo gradual en el tiempo, siendo cada una de ellas un trozo terminado de ciudad diversa, donde tienen cabida todas las tipologías.

Este sistema complejo de hacer ciudad que se plantea, que nos conecta con lo operativo y con la posibilidad de que la población proyecte códigos civilizadores propios sobre este territorio, ocupa como decíamos, las bandas donde la topografía emerge sobre los cauces fluviales de los arroyos transversales al valle, con un modelo tan flexible que es capaz de mutar para dar respuesta al resto de los elementos del programa como el Parque Tecnológico, que cierra la secuencia hacia el este en continuidad con el Campus de Rabanales, reconoce de nuevo la topografía, para responder a través de una gran estructura que, a modo de grapa esponjosa, construye la banda transversal junto o la Universidad, con vocación de ser igualmente elemento de relación con el sistema productivo desarrollado en la otra margen de la antigua Carretera N-IVa, un hojaldre en cuyas capas superpuestas se desarrollan los dos viarios: el peatonal y el rodado, construyendo entre ambos la necesaria relación transversal entre las bandas de habitación.

El modelo de ciudad propuesta es a la vez complejo y flexible. Sensible con el soporte territorial y atento a la valoración de los recursos naturales. Integrador del conjunto de usos propuestos y estratégico a la hora de plantear su articulación con la ciudad, una geografía diversa, capaz de simbolizar la forma de hacerla ciudad contemporánea.

8. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

8.1. INTRODUCCIÓN. NUEVA CONCEPCIÓN DE LA PROGRAMACIÓN.

En general, se entiende por programación la adopción anticipada de decisiones que han de ser ejecutadas posteriormente según una secuencia determinada que constituye, precisamente, el programa. Aún cuando la programación puede, en principio, referirse a un objeto cualquiera, se ha venido aplicando, al menos como término, a las inversiones públicas o privadas, a desarrollar en un periodo más o menos largo, pero en todo caso plurianual, que posteriormente han de irse acometiendo previa su inclusión, cada año, en los correspondientes presupuestos.

La idea de programación entronca, por tanto, con la de planificación, llegando incluso a confundirse los términos del Plan y programa. Sin embargo, ambos deben entenderse como conceptos encadenados entre sí, constituyendo el programa el medio de ejecutar mejor y más rápidamente los objetivos perseguidos en el Plan. Un programa ha de derivarse de un Plan, aunque éste pueda –e incluso deba- estar condicionado por la comprobación previa de su viabilidad. En todo caso, no parece que pueda hablarse de programa sin contar con la existencia de objetivos finales plasmados en la ordenación que se persigue sin una estrategia global –de ejecución de esa ordenación-, sobre la que basar las prioridades con las que "ordenar" en el tiempo las decisiones programables. En ausencia de esta estrategia de ejecución del Plan, la programación se reduciría a una mera selección de decisiones de actuar, de acuerdo con la capacidad con que se cuente para hacerlo.

Contemplada desde su concepción de práctica administrativa y como decisión política de gobierno de la ciudad, la programación urbanística derivada del planeamiento encierra una condición doble:

a) La de "ordenación" en el tiempo –y no sólo en el espacio- de la inversión directa en la ciudad por parte de los organismos públicos con capacidad y responsabilidad de hacerlo. Es decir, a partir de una estrategia de ejecución del plan establece la secuencia de acciones, proyectos y obras para alcanzar un planeamiento u ordenación de conjunto en el territorio.

b) Una contribución a la racionalización de la inversión pública tanto del Ayuntamiento como de otras Administraciones.

Esta diferenciación parece necesaria al tener ambas condiciones orígenes distintos, al ser objeto de atención por organismos diferentes. La primera, por los órganos "urbanísticos", la segunda, por los "hacendísticos". La programación urbanística como guía de actuación puede llegar a constituir, precisamente, el "puente o nexo" entre esas dos prácticas, tantas veces autónomas cuando no contrapuestas.

Con la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las cuestiones relativas a la programación y evaluación económica y financiera de las diferentes actuaciones contempladas en el planeamiento general han quedado sustancialmente flexibilizadas. Así, en el artículo 18 "Previsiones sobre las Unidades de Ejecución, sistemas de actuación y plazos" se establece:

1. Los instrumentos de planeamiento, cuando resulte propio de la ordenación urbanística que establezcan podrán contener la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación, conforme a los requisitos y reglas establecidos en esta Ley.

2. Igualmente, con carácter general o para determinados sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística, los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:

a) La ordenación detallada de sectores en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable y de áreas de reforma interior.
b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.
c) La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de la edificación de los solares sitos en el centro histórico.
b) El plan de sectorización especificará los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector.

Como puede deducirse de la lectura de este precepto legal, el establecimiento de plazos, tanto para la ordenación detallada como para el inicio de la actividad de ejecución, es una facultad discrecional del planeamiento general (podrán contener delimitación de unidades de ejecución y sistemas de actuación y podrán fijar plazos máximos tanto para la ordenación detallada de áreas y sectores como para la ejecución de las unidades comprendidas en dichas áreas y sectores). Únicamente en el caso de áreas y sectores para los que el planeamiento general haya establecido la ordenación detallada la Ley obliga a fijar el plazo de ejecución (artículo 18.3.a). Reforzando esta interpretación, el artículo 88.1 de la LOUA regula que *en defecto de la determinación en el instrumento de planeamiento de los plazos a los que se refiere el apartado 2 del artículo 18, éstos se fijarán por el municipio para las correspondientes áreas, sectores y unidades de ejecución, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.*

8.2. PROPUESTA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

La presente Innovación con carácter de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba contiene las siguientes previsiones relativas a la programación y gestión de la ordenación urbanística establecida en el documento:

1. Plazos máximos para la ordenación detallada de los sectores de Suelo Urbanizable de las Extensiones de Levante.

2. Fijación del sistema de actuación.

3. Establecimiento de previsiones de ejecución de obras públicas ordinarias.

4. Establecimiento de previsiones de ejecución de Sistemas Generales

A. Programación y Gestión del Sector PPO LE-1.

1. Instrumento de Planeamiento de Desarrollo.

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

2. Iniciativa de la actuación.

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

3. Delimitación de Unidades de Ejecución.

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

Las unidades de ejecución del Sector PPO LE-1 se desarrollarán por el Sistema de Actuación que en cada caso fije el Plan Parcial, debiendo quedar garantizada mediante el sistema de expropiación la ejecución de 70.000 m^2t (700 viviendas aprox.), con destino a la ejecución de viviendas de promoción pública y a política de suelo público; el resto del suelo se desarrollará por el sistema de compensación.

4. Sistema de Actuación.

Expropiación y Compensación.

5. Plazo máximo para la Ordenación detallada.

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

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

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

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

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

7. Proyecto de Urbanización.

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

8. Plazos de edificación

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

B. Programación y Gestión del Sector PPO (E)-1 PTR.

1. Instrumento de Planeamiento de Desarrollo.

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

2. Iniciativa de la actuación.

Pública-Privada.

3. Delimitación de Unidades de Ejecución.

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

4. Sistema de Actuación.

Compensación.

5. Plazo máximo para la Ordenación detallada.

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

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

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

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

7. Proyecto de Urbanización.

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

8. Plazos de edificación.

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

C. Programación y Gestión del resto de las actuaciones.

Ejecución del Colector Viario Norte en el tramo correspondiente a Suelos clasificados como No Urbanizable: en el plazo de tres (3) años. Distribuyéndose su financiación como se establece en el apartado 8. Estudio Económico y Financiero.

Ejecución de las actuaciones de adecuación urbana de la antigua carretera N-IVa: en el plazo de tres (3) años. Distribuyéndose su financiación como se establece en el apartado 8. Estudio Económico y Financiero.

9. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

9.1. DETERMINACIÓN DE GASTOS EN CARGAS EXTERIORES.

9.1.1. Ejecucion de Infraestructuras Viarias.

Se han estimado los siguientes gastos totales en infraestructuras viarias:

1. Colector Viario Norte (prolongación Ronda Norte)	5.896.339,72 €
2. Desvío de Canal del Guadalmellato	721.214,53 €
3. Modificaciones en antigua carretera N-IVa	7.243.232,62 €
4. Puerta de Levante	1.118.168,58 €
5. Enlace N-432, con Colector Viario Norte.	2.790.839,19 €
TOTAL	**17.769.794,64 €**

Para su determinación se han utilizado los precios de la base de datos de la Junta de Andalucía y mediciones realizadas sobre planos y utilizando el programa CLIP III. de diseño de carreteras.

Dentro del punto 1. *Colector Viario Norte* se incluyen los costes necesarios para la ejecución de obras auxiliares tales como estructuras, pequeñas obras de paso y cruces necesarios en el Canal del Guadalmellato.

El punto 2 comprende el desvío y adecuación del *Canal del Guadalmellato* en una Longitud de 300 m. al Norte de La Campiñuela Norte necesario para el trazado Del Colector Viario Norte.

En el punto 3 modificaciones en *antigua carretera N-IVa* se incluyen las conexiones con el Polígono Las Quemadas.

A esta cantidad debe descontarse 300.506,05 € / Km. por subvención de la dirección general de carreteras por lo que el coste total sería de:

17.769.794,64 € - (300.506,05 €/Km x 3,995 Km.) = **16.569.272,97 €**

9.1.2. Obtencion de suelo para Infraestructuras Viarias.

Se considera en este punto el coste generado por la obtención del suelo necesario para el Sistema Técnico de Comunicaciones Prolongación Ronda Norte (STC-PRN).

Superficie	Precio (€ / m^2)	Coste
77.980 m^2	2,404	**187.463,92 €**

9.1.3. Ejecucion de Sistemas Generales.

Se consideran los siguientes sistemas generales:

Sistema	Superficie (m^2)	Coste de ejecución (€ / m^2)	Importe (€)
SGEL ARROYO DE RABANALES SNU	145.523	3,90	567.539,70
SISTEMA GENERAL VIARIO Y DE ESPACIOS LIBRE (SGV/EL)	55.678	3,90	217.144,20
		TOTAL	**784.683,90**

9.1.4. Obtención de suelo para Sistemas Generales.

No se consideran costes de obtención ya que se trata de suelos públicos.

9.1.5. Calculo del total de cargas externas.

Se calcula el total como suma de los apartados anteriores:

1. Ejecución de infraestructuras viarias.	16.569.272,97 €
2. Obtención para Infraestructuras viarias.	187.463,92 €
3. Ejecución de sistemas generales.	784.683,90 €
4. Obtención para sistemas generales.	0,00 €
TOTAL	**17.541.420,79 €**

9.1.6. Reparto de las cargas externas.

A efectos de distribución de las cargas de infraestructuras exteriores pertenecientes a la red viaria, entre los dos sectores, se establece una ponderación entre los aprovechamientos urbanísticos de ambos (PPO LE-1 y PPO (E)-1) de:

Edificabilidad del uso Residencial.	(1)
Edificabilidad del uso Parque Tecnológico.	(0,225)

La asignación de estos coeficientes se fundamenta en el distinto valor económico que en el mercado pueden alcanzar los usos globales asignados.

Esta aplicación da como resultado una participación en la financiación de las cargas exteriores de infraestructuras del 81% para el sector PPO LE-1, y del 19% para el PPO (E)-1.

545.020 m^2t x 1	=	545.020 Unidades Ponderadas (UP) para PPO LE-1 (AR-1)
582.427 m^2t x 0,225	=	131.046 Unidades Ponderadas (UP) para PPO (E)-1 (AR-2)
TOTAL	**=**	**676.066 Unidades Ponderadas (UP)**

Esta aplicación da el siguiente resultado:

% **AR-1** = (545.020 / 676.066) * 100 = **81 %**
% **AR-2** = (131.046 / 676.066) * 100 = **19 %**

Lo que produce el siguiente reparto:

AR-1 = (17.541.420,79 X 81) / 100 = **14.208.855,84 €**
AR-2 = (17.541.420,79 X 19) / 100 = **3.332.869,95 €**

9.2. EVALUACIÓN ECONOMICA DEL SECTOR PPO LE-1.

9.2.1. Costes de cargas exteriores.

El coste de las cargas de infraestructuras exteriores correspondiente al PPO LE-1, se establece en un 81 % del total según el reparto correspondiente del apartado 8.1.6, obteniéndose un valor de 14.208.855,84 €.

TOTAL COSTES INFRAESTRUCTURAS VIARIAS EXTERIORES 14.208.855,84 € (1)

9.2.2. Costes de urbanización.

Tipo de obra	Prspto. Estimado
URBANIZACION GENERAL	24,04 €/m^2 x 1.557.201 m^2 = 37.435.112,04 €
VIARIO MEDIO	831,26 €/ml x 5.415 ml = 4.501.272,90 €

TOTAL COSTES URBANIZACION INTERIOR 41.936.384,94€ (2)

9.2.3. Costes del suelo.

Al constituir el ámbito un área de reparto en la que se incluye el Sistema General de Espacios Libres SUNP-4b "Almunia de Turruñuelos", así como los terrenos ocupados en el actual aparcamiento del centro comercial "Carrefour", los costes de suelo se refieren a la totalidad de los incluidos en este área de reparto, es decir:

Ambito P.P.O. LE-1	1.557.201 m^2
SUNP-4b "Almunia de Turruñuelos"	298.048 m^2
TOTAL	1.855.249 m^2

Ocupación en aparcamiento Centro Comercial	4.932 m^2
TOTAL	4.932 m^2

El coste de suelo se estima en:

185,55 Ha x 24.040,00 € / Ha = 4.460.622 €
0.49 Ha x 1.202.024,21 € / Ha = 588.991€

TOTAL COSTES DEL SUELO 5.049.613 € (3)

COSTES TOTALES (1) + (2) + (3) 61.194.853,78 €

9.3. VALOR DE REPERCUSION DEL SECTOR PPO LE-1.

El coste bruto, es decir, incluyendo financiación, escrituras, impuestos, etc. se considera:

(Ci + Cu + Cs) x Cpu = Coste bruto

Siendo:

Ci: Coste de infraestructura exterior

Cu: Coste de urbanización.

Cs: Coste de Suelo.

Cpu: Coeficiente de promoción de urbanización. (1.20)

Aplicando la fórmula resulta:

61.194.853,78 € x 1,20 = 73.433.824,54 €

Coste bruto: = 73.433.824,54 €

El valor de repercusión se obtiene como resultado de la división del coste bruto, entre el techo edificable lucrativo:

73.433.824,54 € / 545.020 m^{2}t = 134,74 € / m^{2}t

Valor de repercusión final: 134,74 € / m^{2}t

Corresponde a los **Costes en Cargas Exteriores:**

14.208.855,84 € / 545.020 m^{2}t = 26,07 € / m^{2}t (x1,20) **31,29** € / m^{2}t

Corresponde a los **Costes Interiores por urbanización:**

41.936.384,94 € / 545.020 m^{2}t = 76,94 € / m^{2}t (x1,20) **92,33** € / m^{2}t

Corresponde a los **Costes de suelo:**

5.049.613 € / 545.020 m^{2}t = 9,27 € / m^{2}t (x1,20) **11,12** € / m^{2}t

VALOR DE REPERCUSION FINAL 134,74 € / m²T

9.4. EVALUACIÓN ECONOMICA. PPO (E)-1 PTR.

9.4.1. Costes de Infraestructuras exteriores.

El coste de las cargas de infraestructuras exteriores correspondiente al PPO (E)-1, se establece en un 19 % del total según el reparto correspondiente del apartado 8.1.6, obteniéndose un valor de 3.332.869,95 €.

TOTAL COSTES INFRAESTRUCTURAS VIARIAS EXTERIORES 3.332.869,95 € (1)

9.4.2. Costes de urbanización.

Tipo de obra	Prspto. estimado
URBANIZACION GENERAL	24,04 €/m^2 x 582.427 m^2 = 14.001.545,08€
VIARIO MEDIO	831,26 €/ml x 1.530 ml = 1.271.827,80 €

TOTAL COSTES URBANIZACION INTERIOR 15.273.372,88 € (2)

9.4.3. Costes del suelo.

Al constituir el ámbito un área de reparto en la que se incluye el Sistema General Recinto Ferial (SG-RF), los costes de suelo se refieren a la totalidad de los incluidos en este área de reparto, es decir:

Ambito P.P.O. PTR (E)-1	582.427 m^2
SG-RF Recinto ferial	90.000 m^2
TOTAL	672.427 m^2

El coste de suelo se estima en:

67,24 Ha x 24.040,00 € / Ha = 1.616.449,60 €

TOTAL COSTES DEL SUELO 1.616.449,60 € (3)

COSTES TOTALES (1) + (2) + (3) 20.222.692,43 €

9.5. VALOR DE REPERCUSION. PPO (E)-1 PTR.

El coste bruto, es decir, incluyendo financiación, escrituras, impuestos, etc... se considera:

(Cu + Cs) x Cpu = Coste bruto

Siendo:

Cu: Coste de urbanización.

Cs: Coste de Suelo.

Cpu: Coeficiente de promoción de urbanización.

Aplicando la fórmula resulta:

20.222.692,43 €x 1,20 = 24.267.230,92 €

Coste bruto: = 24.267.230,92 €

El valor de repercusión se obtiene como resultado de la división del coste bruto, entre la superficie de parcela lucrativa, (considerando por comparativa con otras actuaciones en un 65% de la superficie del sector PPO (E)-1 PTR).

582.427 m^2 x 65% = 378.577,55 m^2 parcela neta (m^2 parc.)

24.267.230,92 € / 378.577,55 m^2 parc. = 64.10 € / m^2 parc.

Valor de repercusión final = 64.10 € / m^2 parc.

Corresponde a los **Costes en Cargas Exteriores:**

3.332.869,95 € / 378.577,55 m^2 parc. = 8,80 € / m^2 parc. (x1.20) **10,56** € / m^2 parc.

Corresponde a los **Costes Interiores por urbanización:**

15.273.372,88€ / 378.577,55 m^2 parc. **=** 40,34 € / m^2 parc. (x1.20) **48,41** € / m^2 parc.

Corresponde a los **Costes de suelo:**

1.616.449,60 € / 378.577,55 m^2 parc. **=** 4,27 € / m^2 parc. (x1.20) **5,13** € / m^2 parc.

VALOR DE REPERCUSION FIINAL 64.10 € / m² parcela neta