

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. OBJETO

El presente documento tiene como finalidad la ordenación del sector de Suelo Urbano PERI SS-10 del P.G.O.U. de Córdoba.

La iniciativa de promoción, la realiza la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

La redacción del documento se realiza por los arquitectos:

Arquitecta:
Auxiliadora Gálvez Pérez

Arquitectos colaboradores:
Luca Brunelli
Eugenio González Madorrán

2. ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO

2.1 Marco jurídico

El instrumento urbanístico a través del cual adquiere la regulación urbanística su necesaria concreción y operatividad espacial es el propio PGOU de Córdoba, cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 21.11.2002 y cuya Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía se produjo el 18.03.2003 (BOJA 25.04.2003), siendo en consecuencia el marco urbanístico de referencia, a cuyas disposiciones deberá ajustarse el propio PERI SS-10 en cumplimiento de sus objetivos y con las condiciones de desarrollo en el establecidas.

Todo lo que no queda expresamente reglado en la Normativa Propia del nuevo Planeamiento General, debe entenderse regulado por la legislación autonómica vigente en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio y en particular por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 (en adelante LOUA). Asimismo, en caso de aclaración o contradicción se estará a lo indicado por dicha legislación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.

CÓRDOBA, ABRIL DE 2006



Aprobación Provisional

16 MAYO 2006

LA SECRETARIA

2.2 Antecedentes

Este plan parcial desarrolla en la fase de aprobación provisional el sector del sector de Suelo Urbano PERI SS-10 del P.G.O.U. de Córdoba. El documento anterior fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local el 26 de noviembre de 2004 con el dictamen nº 1572/04 en el que se señalaban algunas deficiencias a subsanar así como se establecía un plazo de información pública de un mes. Este documento subsana todas las correcciones apuntadas en el informe para la aprobación inicial redactado por el Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba con fecha del 17 de noviembre de 2004 y en particular en lo señalado en el apartado de "adecuación". Asimismo, como se indica en los puntos siguientes, se recogen todas las sugerencias e indicaciones señaladas en los informes de las Compañías Suministradoras de servicios y en los informes de los distintos organismos públicos competentes.

2.3 Cambio del sistema de actuación

El sistema de actuación será el de cooperación en lugar del sistema de compensación previsto. Dicho cambio y su justificación se recogen en el expediente 4.1.4. 0002/2006 de la Gerencia de Urbanismo de Córdoba.

2.4 Informes

Durante el trámite de información pública y en la fase de revisión del documento de aprobación inicial el equipo redactor ha solicitado y recibido los informes que se indican a continuación y cuyo contenido ha sido tenido en cuenta en la revisión y redacción de este documento para su aprobación provisional.

Ministerio de Medio Ambiente

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

Ministerio de Fomento

Dirección General de Carreteras

Ministerio de Industria, Turismo y Comercio

Secretaría de estado de telecomunicaciones y para la sociedad de la información

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO
Junta de Andalucía

11 ENE. 2007

CÓRDOBA, ABRIL DE 2006
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO.

GERENCIA
URBANISMO
CÓRDOBA

16 MAYO 2006

LA SECRETARIA,

Consejería de obras públicas y transportes, Servicio de Carreteras

Consejería de Medio Ambiente, Delegación Provincial de Córdoba

Ayuntamiento de Córdoba

Unidad de Alumbrado Público, Área de Infraestructura y Medio Ambiente

Sección de Proyectos, Área de Infraestructura y Medio Ambiente

Oficina de Ingeniería, Servicio de Proyectos

Oficina Técnica, Servicio de Patrimonio y contratación

Oficina de Arqueología, Gerencia de Urbanismo

Compañía Telefónica de España

Compañía Gas Natural de Andalucía

Compañía EMACSA, Empresa Municipal de Aguas de Córdoba

Compañía Sevillana ENDESA

2.5 Informe a las alegaciones presentadas en el Periodo de Información Pública

En lo referente a las alegaciones recibidas durante la fase de información pública este documento se remite al informe de contestación de alegaciones redactado por el Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo de Córdoba, y a la Propuesta de Resolución de alegaciones correspondiente con fecha del 21 de febrero de 2006.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.
CÓRDOBA, ABRIL DE 2006



Aprobación Provisional

16 MAYO 2006

LA SECRETARIA,

3. CARACTERISTICAS NATURALES

3.1. DELIMITACION Y LINDEROS

El sector de suelo urbano PERI SS-10, según la delimitación del Texto Refundido del PGOU tiene una superficie de 46.487m² (46.490,53 m² según el levantamiento topográfico realizado), y consta de los siguientes límites:

Norte: Puente de San Rafael
Sur: PERI SS-9
Este: Edificaciones diversas a lo largo de la Ctra. N-IV
Oeste: Río Guadalquivir, caminos...

3.2. CARACTERISTICAS GEOTECNICAS

Los ensayos realizados en el terreno dan esquemáticamente para este sector de suelo urbanizable los siguientes resultados:

Nivel I: Rellenos, desde la superficie hasta la cota máxima -2,70 m.

Nivel II: Depósito aluvial, limos arcillo-arenosos y arcillas marrones. Desde la -2,70, hasta la -4,00 m. aproximadamente.

Nivel III: Gravas arenosas marrones, desde la cota -4,00 m hasta aproximadamente la -8,00 m

Nivel IV: Sustrato mioceno. Arcilla margosa, gris verdosa (margas azules), a partir de la cota -8,00 m.

3.3. CARACTERISTICAS TOPOGRÁFICAS

El sector con una superficie de 46.490,53m², tiene forma poligonal irregular. La topografía aparece horizontal en la parte modificada al Norte, continuando el resto a cota 95,00 con ligeras pendientes hacia el Oeste donde se acentúa la pendiente en el encuentro con el Río, con cotas que oscilan entre 95,00 y 93,00 alcanzando al Sur del sector una diferencia de 2,00m en una longitud de 100m. La pendiente máxima en esta zona del sector, alcanza 2,0%.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.

CÓRDOBA, ABRIL DE 2006

GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO

Aprobación Provisional

16 MAYO 2006

LA SECRETARIA

4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Prácticamente toda la parte Norte del sector, se encuentra parcelada y edificada. Destaca la presencia al Norte de dos edificaciones similares de vivienda plurifamiliar, seguida de Naves y talleres con o sin actividad definida. El Sur del sector está libre de edificación.

5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Un camino terrizo paralelo al Río, cruza al Sector de Norte a Sur y lo hace registrable y accesible.

Desde el punto de vista eléctrico de infraestructuras, se identifican pozos de saneamiento, alumbrado público al Norte y telefonía al Sur del sector.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.


CÓRDOBA, ABRIL DE 2006



Aprobación Provisional

16 MAYO 2006

LA SECRETARIA,


6. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO GENERAL

A continuación se presentan las determinaciones recogidas en el PGOU para este sector.

6.1. FICHA DE PLANEAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACION
CORDOBA / TEXTO REFUNDIDO OCT
2002

2.2.1.- FICHAS DE PLANEAMIENTO
PLANES ESPECIALES NUCLEO
PRINCIPAL
PERI SS-10

ACTUACION URBANISTICA:
DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización
denominación: CORDEL DE ECIJA-NORTE
hoja/s nº orden: 41

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
superficie (m2 suelo): 46.487
techo máximo edificable (m2 techo): 37.190
usos globales: RESIDENCIALES
ordenanza/s de aplicación: MC

DATOS DE GESTION:

área de reparto: AR.PERI.SS-10
aprovechamiento tipo (AT): 0,80 m2t/m2s uso y tipología MC
sistema de actuación: COMPENSACION
iniciativa: PRIVADA
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

viales y espacios libres (cuantificación superficial según PERI).

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Objetivos: Generación de suelo edificable de uso residencial mediante ordenación de terrenos residuales parcialmente ocupados por edificaciones con usos diversos, supresión de usos y edificaciones de carácter inadecuado, materialización del tramo del paseo peatonal de borde del río Guadalquivir comprendido en el ámbito, ejecución de nuevo viario sobre el trazado del Cordel de Ecija y cesión y urbanización de Sistemas de espacios libres.

B.- Condiciones:

B.1.- La estructura viaria propuesta se considera vinculante, incluso el vial de servicio de la margen oriental del Cordel de Ecija propuesto en la documentación gráfica.

B.2.- Las alineaciones definidas con respecto al Cordel de Ecija se consideran vinculantes con carácter mínimo.

B.3.- Se considera vinculante la permeabilidad visual y peatonal de la actuación pretendida hacia el río y su Paseo de borde, correspondiendo al PERI la definición exacta de las alineaciones de las nuevas edificaciones. En este sentido será preferible la disposición de las edificaciones de modo ortogonal al Cordel de Ecija.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.

CÓRDOBA, ABRIL DE 2006



Aprobación Provisional

16 MAYO 2006

LA SECRETARIA,

6.2. AREA DE REPARTO ficha del PGOU

SECTOR SUR										
Código	Denominación	Datos de Planeamiento				Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S)	le bruta PERI	Techo max. (TM)	CP	Aprovechamiento Real (ApR)=	Aprovechamiento Tipo (AT)=	ASA=	Ap. Admon.=	
		en m2s	en m2t/m2s	en m2t		TM*CP	ApR/S	0,9*(AT*S)	0,1*(AT*S)	
AR.PERI.S S-10	CORDEL DE ECIJA-NORTE	46.487	0,80	37.190	1,00	37.190	0,80	m2t/m2s uso y tipología MC	33.470,64	3.718,96
	Totales	148.592		140.184		140.184			126.165,96	14.018,44

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.

CÓRDOBA, ABRIL DE 2006



Aprobación Provisional

16 MAYO 2006

LA SECRETARIA,

[Handwritten signature]

7. AFECCIONES SECTORIALES

Cauces Públicos

Los dos subsectores que componen el PP-S-1, lindan por el oeste con el cauce del Río Guadalquivir, por lo que se estará a lo dispuesto por la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas, y el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Además, el subsector norte, está atravesado por el arroyo de la Miel que se encuentra bajo bóveda.

Carreteras.

Los dos subsectores tienen contacto con la N-IV, el subsector norte, en el sur, con el lazo de la glorieta de la N-IV de acceso al Polígono Guadalquivir, y el subsector sur, por el este con la N-IV. Este último, a su vez, tiene contacto al sur con el arranque del puente de Andalucía incluido dentro de la Ronda Oeste de la ciudad.

Para la consideración de las afecciones derivadas de las carreteras, se estará a lo establecido en la ley 25/1988 de 29 de julio y el PGOU de Córdoba

Veredas Pecuarias

El subsector norte limita por el este con el denominado Cordel de Ecija, cuyo deslinde se encuentra ejecutado y en proceso de desafectación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.

CÓRDOBA, ABRIL DE 2006

GERENCIA
AYUNTAMIENTO
de Córdoba
VRBANISMO

Aprobación Provisional

16 MAYO 2006

LA SECRETARIA,
M. J. J. J.

8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las propiedades incluidas en el sector PERI SS-10 son las que a continuación se relacionan (de manera orientativa) pendiente de su mayor concreción en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Parcela nº	Refº catastral	FINCA	TITULAR
1			EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA
2	34319-01	672	Comunidad de Propietarios VPO 38/70 y 31/71
4	4	19.635	CONSTRUCCIONES BARGAR, S.A.
5	3	19.634	CONSTRUCCIONES BARGAR, S.A.
6	5	19.638	CONSTRUCCIONES BARGAR, S.A.
7	34309-01		
8	34309-02		
9	33307-01	10.690	RUIZ MARTÍN, Julio
10	33307-02	8.455	PANZUELA CABELLO, Elisa y MATA MATA, Francisco
11	33307-03		
12	33307-04	19.363	ANTÚNEZ GARCÍA, Miguel, y GARCÍA TEJEDERAS, Rosario
13	33307-05	18.031	VALLE PALMA, Antonio
14	33307-06	13.482	BAENA ROSALES, José y VACAS FERRER, Rosario
15	33307-07		
16	33307-08		
17	33307-09	10.361	SILLERO MARQUES, Rosario, y VALLEJO DELGADO, Antonio
18	33307-10	11.287	RÍO SIERRA, Ana María DEL MORENO DEL RÍO, Francisco MORENO DEL RÍO, Josefa MORENO DEL RÍO, Enrique
19	33307-11	17.966	CASTRO LUNA, José y GONZÁLEZ PULIDO, Rosario
20	33307-12	11.232	MORALES DELGADO, Rafael y MOYA GARCÍA, Rafaela CABRERA NAVARRETE, Tomás y MOYA GARCÍA, Mª Antonia
21	33307-13	21.708	FERNÁNDEZ MORENO, Rafael y GARCÍA COTA, Adelina GARCÍA COTA, Juan Manuel y MORENO LAGUNA, Antonia GARCÍA GÓNGORA, Mª Ángeles y VIGARA RUIZ, Alfonso GARCÍA MORENO, Antonio y SUÁREZ GONZÁLEZ, Asunción

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.

CÓRDOBA, ABRIL DE 2006



SECRETARÍA DE URBANISMO
Provisional

16 MAYO 2006

LA SECRETARIA,

			GARCÍA MORENO, Gabriel
22	33307-14		
23	33307-15		
			LAGUNA LÓPEZ, Josefa María
			MUÑOZ MARTÍNEZ, Mª Carmen
			NAVARRO MUÑOZ, Mª Carmen
			NAVARRO MUÑOZ, Mª Fuensanta
			NAVARRO MUÑOZ, Mª Rosario
			NAVARRO MUÑOZ, Pascual José
			NAVARRO MUÑOZ, Mª Isabel
			NAVARRO MIGUEL, Fuensanta
			GONZÁLEZ DE CANALES NAVARRO, Mª Dolores
			LAGUNA GONZÁLEZ DE CANALES, Enrique Javier
24	5009-D	21.609	LAGUNA GONZÁLEZ DE CANALES, Mª Elena
			LAGUNA GONZÁLEZ DE CANALES, Josefina
			LAGUNA GONZÁLEZ DE CANALES, Mª Isabel
			LAGUNA GONZÁLEZ DE CANALES, Rosa María
			LAGUNA GONZÁLEZ DE CANALES, Tomás Carlos
			LAGUNA GONZÁLEZ DE CANALES, Lourdes
			LAGUNA GONZÁLEZ DE CANALES, Ricardo
			LAGUNA GONZÁLEZ DE CANALES, Bartolomé
			LAGUNA GONZÁLEZ DE CANALES, Mª Dolores
			NAVARRO MIGUEL, Francisco y GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, Isabel
			NAVARRO MIGUEL, Rosario y VARGAS LEAL, Vicente
			PROMOCIONES EL CORDEL, S.L.
			TORRICO CÓRDOBA, Emiliano y CRUCES GARCÍA, Josefa
25	5009-2	37	TORRICO CÓRDOBA, Antonio y LINARES CANTÓN, Esperanza
			RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, Mª Isabel
26			JUNTA DE ANDALUCÍA
27			CÓRDOBA, Francisco
28	11 ENE. 2007		LOPE Y LOPEZ DE REGO, Jose Luis

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR 27 EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.

CÓRDOBA, ABRIL DE 2006



Aprobación Provisional

16 MAYO 2006

LA SECRETARIA

30 LARREA RUIPÉREZ, ANTONIO
31 TRILLO, MANUEL

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.

CÓRDOBA, ABRIL DE 2006

GERENCIA
AYUNTAMIENTO
DE CÓRDOBA
URBANISMO

Aprobación Provisional

16 MAYO 2006

LA SECRETARIA,