

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. OBJETO

El presente documento tiene como finalidad la ordenación del sector de Suelo Urbano PERI SS-9 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-9 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.

2.2 Antecedentes

Este plan parcial desarrolla en la fase de aprobación provisional el sector del sector de Suelo Urbano PERI SS-9 del P.G.O.U. de Córdoba. El documento anterior

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.

fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local el 17 de diciembre de 2004 con el dictamen nº 1677/04 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 29 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. 0004/2006 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

Junta de Andalucía

Consejería de obras públicas y transportes, Servicio de Carreteras

Consejería de Medio Ambiente, Delegación Provincial de Córdoba

Ayuntamiento de Córdoba

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.

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.



3. CARACTERISTICAS NATURALES

3.1. DELIMITACION Y LINDEROS

El sector de suelo urbano PERI SS-9, según la delimitación del Texto Refundido del PGOU tiene una superficie de 47.128m² (48.812,43m² según el levantamiento topográfico realizado), y consta de los siguientes límites:

Norte: ED SS-12
Sur: PERI SS-9
Este: Ctra. N-IV prolongación Avda. de Cádiz
Oeste: PERI SS-8

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 alubial, 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 48.812,43m², tiene forma triangular. Dentro de poseer una topografía modificada por su carácter de borde urbano, aparece como sensiblemente horizontal, con ligeras pendientes hacia el Oeste, y cotas que oscilan entre 95,26 y 94,65 manteniendo una diferencia de 0,60m en una longitud de 100m. La pendiente es suave, con un máximo de 0,6% en toda la superficie del sector.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.



4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Prácticamente todo el sector se encuentra parcelado y edificado. Destaca la presencia al Norte de una edificación destinada a uso residencial, una gasolinera de CAMPSA y el Hotel Oasis como usos identificadores de la zona. Al Sur del sector se agrupan naves y talleres de pequeña entidad, con actividades muy fragmentadas y de aparente crecimiento esporádico.

5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El sector está delimitado por el trazado de la N IV en el lado Este y desde el que se produce el acceso rodado a todas las instalaciones. Recorriendo la trasera de las parcelas por el Oeste y paralelo al Río, un camino terrizo que desemboca en la raqueta de acceso al Polígono del Guadalquivir.

Desde el punto de vista eléctrico de infraestructuras, se identifican registros de arquetas de aguas y telefonía en el acerado de la N IV y de electricidad a lo largo del citado camino terrizo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.



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	
ACTUACION URBANISTICA:		PERI SS-9	
DATOS GENERALES:			
ámbito / tipo de suelo:	PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización		
denominación:	CORDEL DE ECIJA-CENTRO		
hoja/s nº orden:	41		
DATOS DE PLANEAMIENTO:			
instrumento de ordenación:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR		
superficie (m2 suelo):	47.128		
techo máximo edificable (m2 techo):	49.484		
usos globales:	RESIDENCIALES		
ordenanza/s de aplicación:	MC		

6.2. AREA DE REPARTO ficha del PGOU

SECTOR SUR											
Código	Denominación	Datos de Planeamiento					Reparto de Aprovechamientos y AT				
		Superficie (S)	lebruta PERI	Tec ho 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 .SS-9	CORDEL DE ECIJA-CENTRO	47.128	1,05	49.484	1,00	49.484	1,05	m2t/m2s uso y tipología a MC	44.535,96	4.948,44	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO.

7. AFECCIONES SECTORIALES

Carreteras.

El Sector tiene contacto con la N-IV.

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.

✓ APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.



8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las propiedades incluidas en el sector PERI SS-9 son las que a continuación se relacionan (de manera orientativa) pendiente de su mayor concreción en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Parcela nº	Refª catastral	FINCA	TITULAR
1	32255-10		
2	32255-11		(Gasolinera)
3	32255-12	9.919 9.921	LÓPEZ RIOBÓO, Ángela
4	32255-13	13.409 9.923	CARMONA NIETO, Isidro y ÁVILA IBÁÑEZ, Carmen (Hotel OASIS)
5	32255-14		
6	32255-15	4.477 8.435	NUEVAS TECNOLOGÍAS URBANÍSTICAS, S.A.
7	32255-16		
8	32255-17		
9	32255-18	5.431	MARTÍNEZ BECERRA, Ángel y PÉREZ RAMOS, Mª Sol
10	32255-19	9.755	TALLERAUTO, S.L.
11	32255-20	19.910	PROMOTORA CONSTRUCTORA SAN MIGUEL - MNPR, S.L.
12		5.223	INMOBILIARIA OSUNA, S.L.
13		6.277	INSTITUTO NACIONAL DE URBANIZACIÓN
14			EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA
15			JUNTA DE ANDALUCÍA

✓ APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

11 ENE. 2007

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
MUNICIPAL DE URBANISMO.