

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*ANUNCIO de 26 de febrero de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba, de Toma de Conocimiento, por el Delegado Territorial de Obras Públicas y Vivienda en Córdoba, de 4 de mayo de 2012, del Cumplimiento de Resolución 2 del Plan que se cita, y publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

Expte.: P-106/05.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con la disposición adicional octava del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, en la nueva redacción dada por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre, por el que se modifica el anterior, esta Delegación Territorial hace pública la Toma de Conocimiento, de fecha 4 de mayo de 2012, del Cumplimiento de Resolución 2 del Plan de Sectorización Sector de SNUP PAU-P LE-2 «Quemadillas Bajas Zona Sur» y «Ribera Baja (en parte)» (Expte. P-106/05).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 4 de mayo de 2012, y con el número de registro 5.288, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1, en relación con el artículo 33.2.b), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 67, de 5 de abril de 2011, el acuerdo de Aprobación Definitiva a reserva de la simple Subsanación de Deficiencias de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de fecha 3 de marzo de 2011, haciéndose público a continuación, mediante este acto y en cumplimiento de dichos preceptos, el contenido de:

- La Toma de Conocimiento, por el Delegado Territorial de Obras Públicas y Vivienda en Córdoba, de fecha 4 de mayo de 2012, del Cumplimiento de Resolución 2 del Plan de Sectorización Sector de SNUP PAU-P LE-2 «Quemadillas Bajas Zona Sur» y «Ribera Baja (en parte)» (Expte. P-106/05).
- La Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento.

#### TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Expediente P-106/05: Cumplimiento de Resolución 2 de Plan de Sectorización, en el ámbito de Sector de SUNP PAU-P LE-2 «Quemadillas Bajas Zona Sur» y «Ribera Baja (en parte)»; en el municipio de Córdoba, formulado por dicho Ayuntamiento.

El Delegado Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U), en sesión celebrada con fecha 3 de marzo de 2011, resolvió la aprobación definitiva del expediente de referencia, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el tercer fundamento de derecho de la referida resolución, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y comunicadas a esta Delegación Provincial.

2. Que con fecha 8 de marzo de 2012 tiene entrada en esta Delegación Provincial oficio del Ayuntamiento de Córdoba comunicando la aprobación por el Pleno de cumplimiento de resolución 2 señaladas, en sesión celebrada con fecha 17 de enero de 2012, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

3. Que el presente cumplimiento de resolución 2 del Plan de Sectorización previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CPOT y U, de 3 de marzo de 2011, según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CPOT y U, de 3 de marzo de 2011, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Provincial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA.

En Córdoba, a 4 de mayo de 2012. El Delegado Provincial, Fdo.: Francisco García Delgado.

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### 3. Normas. Desarrollo. Aprovechamiento.

##### 3.1. División del territorio. Delimitación de áreas de reparto y sectores.

La delimitación discontínua en dos ámbitos del PS invita a definir un sector distinto en cada uno de ellos, justificando dicha determinación en la particularidad de cada parcelación, en cuanto que cada una de ellas tienen problemas estructurales distintos y se prevén dificultades en su gestión por circunstancias igualmente variadas.

De este modo el Plan de Sectorización delimita los siguientes sectores:

- Sector 1: Quemadillas Bajas (Zona Sur) (Quemadillas B Sur).
- Sector 2: Ribera Baja (en parte) (Ribera Baja).

Estos sectores se desarrollarán mediante sendos planes parciales cuya delimitación coincide con la totalidad del ámbito de cada sector y que se denominarán Plan Parcial Quemadillas Bajas (Zona Sur) «PP-Quemadillas B Sur» y Plan Parcial Ribera Baja (en parte) «PP-Ribera Baja», cuyas fichas de planeamiento propuestas se adjuntan en el punto 3.4 de la presente memoria.

Se establece un único área de reparto que incluye los dos sectores definidos anteriormente.

##### 3.2. Determinación del aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio del área de reparto, es el señalado por el planeamiento general, 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

En cuanto a los coeficientes de uso y tipología, puesto que la tipología edificatoria que se establece como única en ambos sectores es la de unifamiliar y tampoco se aprecian diferencias claras en cuanto a situación y características urbanas dentro del P.S. no se estima precisa la asignación de coeficientes correctores en función del uso y tipología. Si bien el Plan Parcial podrá establecer aprovechamientos distintos en función de la particularidad de cada zona y en este caso deberá preverse la fijación de coeficientes de ponderación que faciliten la equidistribución de cargas.

La densidad de vivienda de conformidad con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por remisión operada por el artículo 12.4.c) del mismo cuerpo legal, se establece una densidad de vivienda similar a la fijada por el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, (ver Ficha de planeamiento de cada sector).

Esta densidad guarda coherencia con el modelo urbano pretendido para los sectores de regularización de procesos de parcelación urbanística en suelo no urbanizable, no pretendiendo su intensificación urbana, sino la regularización de lo existente, permitiendo una colmatación uniforme para los suelos sin parcelar.

Además, se ha comprobado que la densidad propuesta permitirá el debido aprovechamiento por parte de los propietarios de suelos vacíos.

De acuerdo con esta determinación, el número máximo de viviendas para cada sector será de:

	Superficie	Número de viviendas
RIBERA BAJA	545.390,00 m <sup>2</sup>	413
QUEMADILLAS BAJAS	252.261,00 M <sup>2</sup>	150

En la siguiente tabla se recogen los cálculos necesarios para la determinación del Aprovechamiento fijado para cada uno de los sectores.

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO	
SECTOR QUEMADILLAS BAJAS B SUR	Superficie: 252.261 m <sup>2</sup> s
USO E INTENSIDAD GLOBAL	
Uso: Residencial Unifamiliar	Edificabilidad bruta: 0,15 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	
Aprovechamiento Medio: 0,15 UA (Fijado por el PGOU)	
APROVECHAMIENTO	
Area de Reparto: AR-1	Aprov. Homogeneizado: 37.839 m <sup>2</sup> t h
Aprov. Medio: 0,15 UA	Aprov. Subjetivo: (90%) 34.055 m <sup>2</sup> t
Aprov. Objetivo: 37.839 m <sup>2</sup> t	Aprov. 10% Municipal: 3.784 m <sup>2</sup> t
Coef. Ponderación: 1,00	Exceso de Aprov. Subjetivo: 0 m <sup>2</sup> t

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO	
SECTOR RIBERA BAJA	Superficie: 545.390 m <sup>2</sup> s
USO E INTENSIDAD GLOBAL	
Uso: Residencial Unifamiliar	Edificabilidad bruta: 0,15 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	
Aprovechamiento Medio: 0,15 UA (Fijado por el PGOU)	
APROVECHAMIENTO	
Area de Reparto: AR-1	Aprov. Homogeneizado: 81.809 m <sup>2</sup> t h
Aprov. Medio: 0,15 UA	Aprov. Subjetivo: (90%) 73.628 m <sup>2</sup> t
Aprov. Objetivo: 81.809 m <sup>2</sup> t	Aprov. 10% Municipal: 8.181 m <sup>2</sup> t
Coef. Ponderación: 1,00	Exceso de Aprov. Subjetivo: 0 m <sup>2</sup> t

Debido a la complejidad de una ordenación a posteriori, se procurará en las ordenanzas que al efecto se redacten en los planes parciales, dar cobertura a todas las actuaciones existentes (excluyendo las situaciones claramente insalvables, como las derivadas de usos incompatibles, construcciones en tercera planta, etc...), de modo que podrán crearse nuevas ordenanzas partiendo de las aprobadas por el PGOU.

En cuanto a las posibilidades de gestión, en principio se establece el sistema de compensación, subsistema de propietarios, si bien se observa que debido a las dificultades que dicho sistema puede entrañar debe ser considerada por la administración local la posibilidad de seguir avanzando en la gestión tutelada de igual manera que lo está haciendo con los PS y PP, de este modo, se aceleraría el desarrollo de las unidades de ejecución que se derivaran de los planes parciales.

### 3.3. Determinaciones sobre organización y gestión.

Se definen a continuación las propuestas relativas a la gestión de los diferentes sectores que componen el presente Plan de Sectorización.

- Sector 1: Quemadillas Bajas (Zona Sur) (Quemadillas B Sur).

Como ya se ha indicado, se desarrollará por un solo Plan Parcial donde se establece una única Unidad de Ejecución denominada UE PP-Quemadillas B Sur.

- Sector 2: Ribera Baja (en parte) (Ribera Baja).

Como ya se ha indicado, se desarrollará por un solo Plan Parcial donde se definen tres Unidades de Ejecución independientes para facilitar la gestión del mismo.

El sistema de actuación propuesto en ambos casos es el de Compensación.

La distribución en Unidades de Ejecución podrá modificarse mediante el correspondiente procedimiento cuando a instancia de los propietarios se acredite la existencia de acuerdos internos para acometer la ejecución de obras de infraestructuras comunes, y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable respecto del equilibrio entre diferentes Unidades de Ejecución.

### 3.4. Viario y obras de urbanización.

#### Características de las obras de urbanización.

Tomando como base los criterios reflejados en el PGOU y teniendo en cuenta las especiales circunstancias y condicionantes de cada parcelación se establecen los siguientes criterios y disposiciones mínimas.

#### 3.4.1. Clasificación de las vías.

a) Viario Medio: Son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial de los diferentes usos, o que por su longitud salen fuera del ámbito del barrio o distrito, pero que no poseen las condiciones suficientes de continuidad o capacidad para ser clasificadas dentro de las vías primarias. Son las vías exteriores a la delimitación a las que deberán conectarse las vías interiores.

b) Distribuidores de barrio. Son aquellas vías de menor intensidad en cuanto a tráfico, pero de gran importancia en la ordenación del área en que se encuentran, y cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el tramado viario local hacia las vías de jerarquía superior.

c) Viario Local. Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito. La función principal es el acceso a los usos situados en sus bordes. El tráfico urbano es casi exclusivo y su diseño prima la actividad local sobre la comunicación entre zonas. Se utilizará un diseño urbano que impida la circulación de vehículos a una velocidad superior a 30 km/h. Permiten el acceso de vehículos a las zonas y viarios colindantes, el estacionamiento y reparto de mercancías. La circulación de peatón es preferente.

d) Sendas peatonales. Las destinadas exclusivamente a la circulación de peatones con circulación excepcional de vehículos de servicio y transporte colectivo.

#### 3.4.2. Condiciones de diseño.

##### 3.4.2.a. Perfil longitudinal.

Para la elección de los límites de las inclinaciones de las rasantes en zonas urbanas se tendrá en cuenta no solo criterios circulatorios sino también la incidencia urbanística de las soluciones así como su repercusión económica y ambiental.

Como orientación, se evitará superar una pendiente máxima de 6% en tramos de longitud mayor de 30 m. No obstante, dicho límite puede superarse si en el estudio económico sobre la incidencia de la rampa en el coste de ejecución de la carretera frente a los factores de reducción de velocidades, costes de funcionamiento y aumento del ruido se considera favorable un aumento de la inclinación.

Las intersecciones se ubicarán fuera de las grandes rampas, no debiendo superarse como cifra orientativa el 3%.

Para las glorietas se evitarán pendientes superiores al 2,5%.

##### 3.4.2.b. Sección transversal.

En todas las secciones viarias que combinen el ámbito peatonal con el ámbito de calzada, se deberá mantener la proporción mínima de 1/3 de la zona peatonal respecto a la zona de circulación rodada.

#### Carriles de circulación.

La anchura usual de los carriles de circulación será de 3,5 m pudiéndose aumentar o disminuir este valor en función de la velocidad de proyecto de la vía, existencia de puntos singulares, con restricciones de anchura y/o para conseguir una homogeneidad de los carriles.

No obstante la anchura no será en ningún caso inferior a 2,75 m.

El mínimo absoluto será utilizado solo para calles peatonales y bordes con restricción de acceso.

#### Carril de aparcamiento.

En aparcamientos con mayoría de vehículos ligeros se recomienda unas dimensiones mínimas de 2,20 m. X 4,50 m.

#### Aceras.

Se dispondrán aceras de ancho mínimo de 1,50 m en los viales de nueva apertura. En los viales existentes donde sea inviable el ensanche de la sección total entre fachadas, esta se reducirá o se diseñarán plataformas únicas sin diferenciación entre calzada y acerado, si bien esto se llevará a cabo exclusivamente en las sendas peatonales y excepcionalmente en el viario local.

Más concretamente, las sendas peatonales que sirvan como acceso único a alguna parcela quedarán con un ancho mínimo de 5 metros (teniendo en cuenta que los recorridos hasta los viales de mayor sección son cortos, y el flujo de tráfico es muy bajo, se considera que este ancho es el mínimo que garantiza una mínima accesibilidad en caso de emergencia y se deberá respetar siempre) no obstante cuando las circunstancias particulares de cada calle lo permitan (ausencia de edificaciones alineadas al vial), se deberá ir a anchos totales mayores (al menos 6,50 m).

#### 3.4.2.c. Peatonales.

Se aplicará lo dispuesto en la normativa municipal y, en especial, a lo que se refiere la Ordenanza de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, en el transporte y la comunicación.

Utilizando la velocidad de los vehículos como indicador de compatibilidad entre el tránsito peatonal y la circulación de vehículos, para velocidades inferiores a 30 km/h, pueden plantearse soluciones integradas de peatón-automóvil a nivel.

#### 3.4.2.d. Firmes y pavimentos.

En calzadas.

La instalación de un determinado tipo de pavimento debería contemplar los siguientes criterios:

Rugosidad de la capa de rodadura tanto en seco como en mojado manteniendo sus condiciones con el tiempo.

Seguridad en la frenada, garantizando distancia mínima en seco o mojado.

Durabilidad y resistencia a la degradación por tráfico, agua o elementos climáticos.

Mínimo nivel de ruido y vibraciones tanto desde el punto de vista de conductos como de la población afectada. No obstante, en ciertos casos puede ser buscado un nivel de ruidos superior a la media para disuadir altas velocidades de los vehículos.

Calidad visual.

En aceras y vías peatonales.

Las cualidades requeridas para estos pavimentos son principalmente:

Comodidad.

Registrabilidad (facilitar la inspección y reparación de redes de servicios subterráneos).

Durabilidad y calidad visual.

En lo relativo a la comodidad son preferibles texturas lisas, si bien, los materiales rugosos son útiles en zonas accesibles pero por las que el tránsito no es deseable.

La registrabilidad para el acceso a redes enterradas es siempre necesaria siendo los pavimentos continuos sobre lecho de árido los más deseables.

Las calidades de los materiales más habituales son:

Mezclas bituminosas.

Hormigones.

Adoquines de hormigón.

Losas y losetas.

#### 3.4.2.e. Drenajes.

Las vías urbanas se diseñarán para posibilitar la recogida subterránea de pluviales evitando las cunetas. Para recoger el agua de escorrentía de manera eficaz es necesario dotar a la calzada de una pendiente transversal mínima del 2% intentando no superar el 3%. Los tramos horizontales o relativamente horizontales se deben eliminar o acortar.

#### 3.4.2.f. Señalización, iluminación y protecciones contra el ruido.

En cuanto a las condiciones y consideraciones funcionales que se han de tener en cuenta en estos aspectos se estará a lo dispuesto en el PGOU art. 14.1.7 y ss.

#### 3.4.2.g. Plantaciones.

La integración de las plantaciones en el diseño de la vía pública no es únicamente un elemento complementario y adicional de carácter ornamental sino que desempeña importantes funciones en el viario como refuerzo de aspectos funcionales e infraestructurales (glorietas, enlaces...) ocultación de aspectos estéticos negativos, constitución en sí mismas de hitos urbanos singulares, creación de barreras de protección contra el ruido, el viento y la contaminación atmosférica.

Es recomendable y en algunos casos obligatorio mantener la vegetación preexistente asociada a los elementos geográficos; por ejemplo, los arbolados de ribera asociados a cauces.

En cuanto a la vegetación de nueva implantación es fundamental la elección de especies adaptadas al clima, al suelo y a los índices de contaminación, atendiendo dicha elección más que a criterios estrictamente ornamentales, a razones climáticas, de soleamiento, de ordenación espacial y de adecuación ambiental. De la misma manera debe tenerse siempre presente la compatibilidad de las plantaciones con el drenaje, dotando al terreno de un nivel de drenaje adecuado a las necesidades de agua de las plantaciones y evitando la implantación de especies que obstruyan los canales de drenaje.

Según la zona de implantación se adoptará una serie de consideraciones para cada caso, contenidas en el art. 14.1.10 del PGOU.

#### 3.4.3. Determinaciones sobre las zonas verdes.

##### 3.4.3.a. Ordenación.

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular, las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que

permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado...

#### 3.4.3.b. Instalación de estructuras móviles y otros usos provisionales.

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

#### 3.4.3.c. Servidumbres.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

#### 3.4.3.d. Jardinería.

La elección de especies arbóreas en calles atenderá, más que a criterios estrictamente ornamentales, a razones climáticas, de soleamiento, de ordenación espacial y de adecuación ambiental, debiendo utilizar especies propias de la región o de comprobada buena adaptación a la ciudad.

Se dispondrá de la red de riego al tipo de plantación proyectada.

#### 3.4.3.e. Criterios de ordenación y diseño.

El proyecto de zonas verdes, debiendo garantizar la cualificación de dicho espacio como tal, se ajustará a criterios de ahorro de agua y energía, de facilidad de mantenimiento, adaptación al medio y utilidad ciudadana. La ordenación espacial, diseño de elementos y elección de vegetación serán acordes con estos enunciados.

En las zonas verdes calificadas urbanísticamente como tales, debe preservarse de pavimentación al menos una superficie equivalente al 75% de la superficie total. El 25% de la superficie puede ser pavimentada, evitando sistemas estancos como soleras de hormigón o similares.

En los proyectos de urbanización de zonas verdes se justificará de forma explícita el cumplimiento de la Ordenanza Municipal.

### DISPOSICIONES FINALES SOBRE NORMAS DE URBANIZACIÓN

1. Se remite al Pliego de Condiciones Técnicas elaborado por el Ayuntamiento para las obras de urbanización en el que se regulará, al menos, los tipos de firmes, zanjas y canalizaciones, tendidos aéreos, elementos de pavimentación, mobiliario urbano, tapas de registros, elementos de alumbrado público, señalización de tráfico e informativa, contenedores de residuos, cabinas, marquesinas, expendedores, kioscos, elementos provisionales..., regulación de las operaciones de reposición de elementos afectados por obras parciales de infraestructuras, así como la prohibición de materiales contaminantes o no adecuados.

2. Las intervenciones de toda índole, ya sean obras o instalaciones, de iniciativa pública o privada, serán coordinadas y dirigidas desde un único órgano municipal con competencia para ello.

#### 3.5. Usos dominantes, compatibles y a erradicar.

##### a) Uso dominante:

- Residencia Unifamiliar.

##### b) Usos compatibles:

- Industria 1.ª categoría.

- Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música y los correspondientes al grupo c) del uso recreativo).

- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).

- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

##### c) Usos a erradicar:

- Todos los no contemplados en los dos apartados anteriores. En concreto se detectan explotaciones avícolas en la zona que deberán desaparecer en un plazo máximo de tres años desde la finalización de las obras de urbanización.

- Las parcelas que en la actualidad se dedican al cultivo en general y en particular huertos y huertas de frutales no se consideran incompatibles con el uso residencial.

### FICHAS RESUMEN DE PLANES PARCIALES

SECTOR	PP QUEMADILLAS B SUR
DATOS GENERALES	
Clase de suelo	Suelo Urbanizable Programado (SUP)
Denominación	QUEMADILLAS BAJAS ZONA SUR
DATOS DE ORDENACIÓN:	
Instrumentos de ordenación:	PLAN PARCIAL

SECTOR	PP QUEMADILLAS B SUR
Superficie (m <sup>2</sup> suelo):	252.261
Índice de edificabilidad bruta (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo):	0,15
Techo máximo edificable (m <sup>2</sup> techo):	37.839
Densidad máxima (viv/ha):	6
Máximo número de viviendas:	150
Usos globales:	RESIDENCIALES
Ordenanza/s de aplicación:	UAS
Sistemas de actuación:	COMPENSACIÓN
Iniciativa:	PRIVADA
Plazo de redacción:	Simultáneo
CESIONES DE SUELO (en m <sup>2</sup> suelo):	
Viales (V):	Según Plan Parcial
Espacios libres y zonas verdes (EL):	La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (Aprox. 13.000 m <sup>2</sup> )
Otras dotaciones públicas (EQ):	La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (Aprox. 4.000 m <sup>2</sup> )

### O B J E T I V O S

Reconducción de la parcelación mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de baja densidad edificatoria adaptado a la ordenación preexistente en la zona en que se enclava.

### CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan de Sectorización se considera vinculante, en reconocimiento mimético de la trama definida por los caminos existentes, y complementada hasta dar coherencia a la misma, pudiendo no obstante ser modificada por el Plan Parcial por razones derivadas de la topografía del terreno u otras causas justificadas. Corresponderá en este sentido al Plan Parcial su definición exacta, que deberá adaptar el trazado de los nuevos viarios que proponga a la topografía de la zona.

2. El Plan parcial que desarrolle este sector deberá contemplar expresamente las medidas de protección contra el riesgo de inundación; además de la obtención del informe favorable del órgano competente en materia de cauces públicos para la aprobación de dicho Plan Parcial.

3. Se considera orientativa la zonificación del uso Espacios Libres grafada en el Plan de Sectorización.

4. Con relación al trazado de la autovía se estará a lo dispuesto –en cuanto a línea límite de edificación– en las legislaciones sectoriales aplicables, considerándose en este sentido orientativas las alineaciones grafadas en el Plan de Sectorización.

5. El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc...) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

SECTOR	PP RIBERA BAJA
DATOS GENERALES	
Clase de suelo	Suelo Urbanizable Programado (SUP)
Denominación	RIBERA BAJA (EN PARTE)
DATOS DE ORDENACIÓN:	
Instrumentos de ordenación:	PLAN PARCIAL
Superficie (m <sup>2</sup> suelo):	545.390
Índice de edificabilidad bruta (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo):	0,15
Techo máximo edificable (m <sup>2</sup> techo):	81.809
Densidad máxima (viv/ha):	7,57

SECTOR	PP RIBERA BAJA
Máximo número de viviendas:	413
Usos globales:	RESIDENCIALES
Ordenanza/s de aplicación:	UAS
Sistemas de actuación:	COMPENSACIÓN
Iniciativa:	PRIVADA
Plazo de redacción:	Simultáneo
CESIONES DE SUELO (en m <sup>2</sup> suelo):	
Viales (V):	Según Plan Parcial
Espacios libres y zonas verdes (EL):	La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (Aprox. 36.000 m <sup>2</sup> )
Otras dotaciones públicas (EQ):	La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (Aprox. 6.000 m <sup>2</sup> )

### O B J E T I V O S

Reconducción de la parcelación mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de baja densidad edificatoria adaptado a la ordenación preexistente en la zona en que se enclava.

### CONDICIONES DE DESARROLLO

1. La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan de Sectorización se considera vinculante, pudiendo, no obstante ser modificada por el Plan Parcial por razones derivadas de la topografía del terreno u otras causas justificadas. Corresponderá en este sentido al Plan Parcial su definición exacta, que deberá adaptar el trazado de los nuevos viarios que proponga a la topografía de la zona, en especial el contacto con el río. Se considera vinculante la disposición del vial perimetral, que deberá ser elevado a una cota suficiente para garantizar la protección de toda la zona ante posibles inundaciones. Se consideran vinculantes las conexiones de los viales interiores con los exteriores a la delimitación.

2. El Plan Parcial que desarrolle este sector deberá contemplar expresamente las medidas de protección contra el riesgo de inundación; además de la obtención del informe favorable del órgano competente en materia de cauces públicos para la aprobación de dicho Plan Parcial.

3. Se considera orientativa la zonificación del uso Espacios Libres grafiada en el Plan de Sectorización. La localización propuesta para la parcela dotacional se considera vinculante.

4. Con relación al trazado de la línea férrea se estará a lo dispuesto –en cuanto a línea límite de edificación– en las legislaciones sectoriales aplicables, considerándose, en este sentido, orientativas las alineaciones grafiadas en el Plan de Sectorización.

5. En cuanto a la ubicación de dos rotondas a ambos lados del trazado ferroviario, la cesión del suelo corresponderá a los propietarios.

6. El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc..) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

Córdoba, 26 de febrero de 2014.- El Delegado, Francisco José Zurera Aragón.