

CONDICIONES URBANISTICAS
PARCELA 1.12 PP RENFE

INFORME URBANÍSTICO

MARCO NORMATIVO

GENERAL TR PGOU

DESARROLLO P.P. RENFE / P. COMPENSACION (PGOU'86)

1.- OBJETO

El objeto del presente informe lo constituye el reflejo de las condiciones urbanísticas de aplicación en la manzana 1.12 perteneciente al Plan Parcial Renfe que en la actualidad pertenece al Patrimonio Municipal de Suelo.

2.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

PARCELA 1.12 P.P. RENFE
SUPERFICIE 3.471,12m²
ORDENANZA EQUIPAMIENTO
DESTINO DEPORTIVO
EDIFICABILIDAD SIN DETERMINAR
OCUPACION SIN DETERMINAR
ALTURA MAXIMA No debe superar el entorno

TOPOGRAFÍA Prácticamente plana.



2.- ANTECEDENTES

La manzana se conforma principalmente en desarrollo del Plan Parcial Renfe aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento en Pleno del 7 de noviembre de 1996.

Cuenta con todos los servicios urbanísticos y por consiguiente con la categoría de solar.

El PGOU'2001 mantiene vigente las determinaciones del PP Renfe en lo que a la citada manzana se refiere.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La descripción registral de la parcela es la siguiente:

Parcela de forma poligonal de cuatro lados que linda al norte en 49.42m con zona verde sita en C/Historiador Dozy, al sur con la calle F de este proyecto reparcelatorio en 66.58m al noroeste en 53.99 con la calle H y al oeste con la calle E en 63.70m.

4.- CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS GENERALES

El marco urbanístico general se halla en los artículos pertenecientes al PGOU'2001 que a continuación se transcriben:

CAPITULO QUINTO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 12.5.1. Definición y clases

1. Se define como uso de equipamiento comunitario (EQ), público o privado, el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

...

2.3. Deportivo (D):

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportiva, u otras que tengan este carácter complementario).

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m² de superficie construida.

En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, coadyuven al buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, galerías comerciales, oficinas, etc.), siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no pudiendo alterarse mediante estas instalaciones la calificación de EQ Deportivo que el Plan General asigna.

En caso necesario el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial que garantice la idoneidad de la implantación en relación a la zona en que se encuentra el equipamiento en cuestión.

CAPITULO DECIMOTERCERO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 13.13.1. Definición

Comprende el sistema de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en las Normas de éste Plan en su título de Usos.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción.

Artículo 13.13.2. Índice de edificabilidad de los equipamientos

1. En el suelo urbano la edificabilidad máxima en los distintos centros será:
 - Para todas las pormenorizaciones de este uso, el que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.
 - En todo caso la organización del espacio edificable se adaptará a la ordenanza de zona dominante en el entorno.
2. Las parcelas destinadas a estos usos procedentes de un planeamiento de desarrollo aprobado, tendrán las condiciones edificatorias que para éstas haya establecido el citado planeamiento.
3. En aquellos casos en los que un centro de EQ se localice entre zonas de ordenanza distintas, un informe previo municipal determinará la ordenanza de referencia solucionando adecuadamente la organización espacial, implantación, relación con el entorno, conformación de espacios públicos, accesos, etc., sin rebasar los límites de competencia propios de un Estudio de Detalle.

Artículo 13.13.3. Ejecución y Planeamiento

La ejecución, reforma o ampliación de los equipamientos comunitarios que por sus especiales características dimensionales, de incidencia de la trama urbana, demandas extraordinarias de aparcamiento u otros servicios urbanos, así como viales de acceso, etc. deberán desarrollarse mediante un Plan Especial si el Excmo. Ayuntamiento así lo estima a la vista de la incidencia de las condiciones urbanas antes referidas.

RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Dada la naturaleza dispar de los usos que se encuadran en la categoría de Equipamiento Comunitario procede la realización de un estudio pormenorizado de las necesidades de reserva de plazas de aparcamiento así como de la disponibilidad en el viario circundante e incluso de la existencia de parkings en las inmediaciones.

Este estudio deberá garantizar en los momentos de mayor afluencia el correcto funcionamiento tanto en el interior de la parcela como en el espacio público colindante.

NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

Se prestará especial atención en el cumplimiento de las normativas sectoriales que afectan a la accesibilidad y seguridad entre ellas:

- NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA, Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia
- LEY DE ATENCIÓN A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN ANDALUCÍA Ley 1/199, de 31 de marzo.
- ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS, EN EL TRANSPORTE Y EN LA COMUNICACIÓN Ordenanza Municipal nº 4726 del Ayuntamiento de Córdoba
- REAL DECRETO 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI-96. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS".

4.- CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

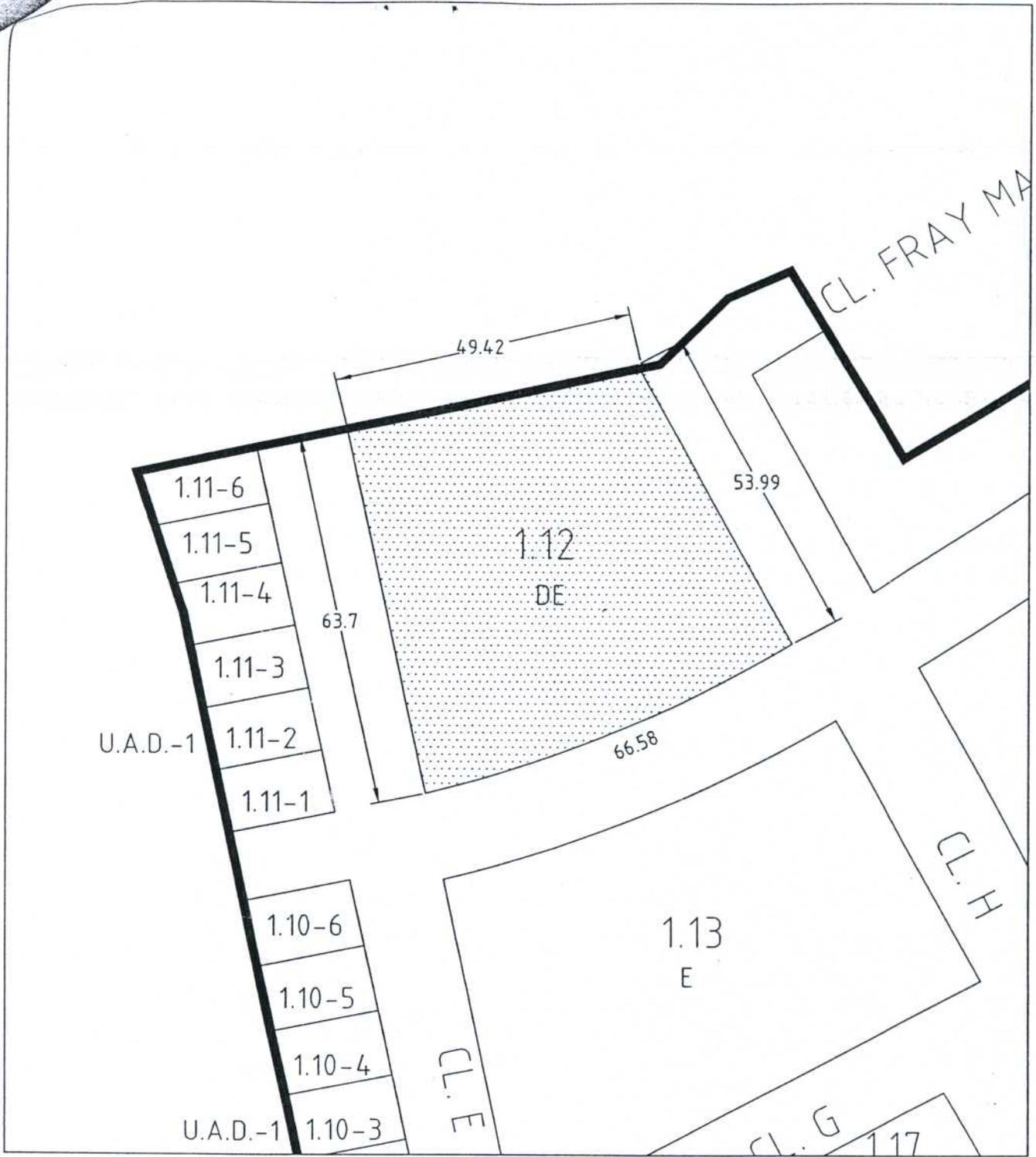
El planeamiento de desarrollo PP Renfe no establece condiciones urbanísticas que difieran o pormenoricen los contenidos en el marco de planeamiento general.

Los objetivos a alcanzar en cualquier propuesta de usos deben ser al menos:

- La implantación de usos en la parcela garantizando la compatibilidad con los probables restos arqueológicos existentes en el subsuelo, puesta en valor de los restos aflorados.
- El establecimiento de la relación con la ciudad consolidada.

La parcela 1.12 se encuentra incluida dentro de la delimitación de la Zona Arqueológica de Cercadillas definida por la Orden de 2 de septiembre de 1997 en la que se resuelve su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. La inclusión en la zona arqueológica supone la necesidad de recabar informe favorable de la administración cultural competente.

Pedro L Rueda Gómez, Arquitecto
25.01.05



GERENCIA
 AYUNTAMIENTO DE CORDOBA
 VRBANISMO

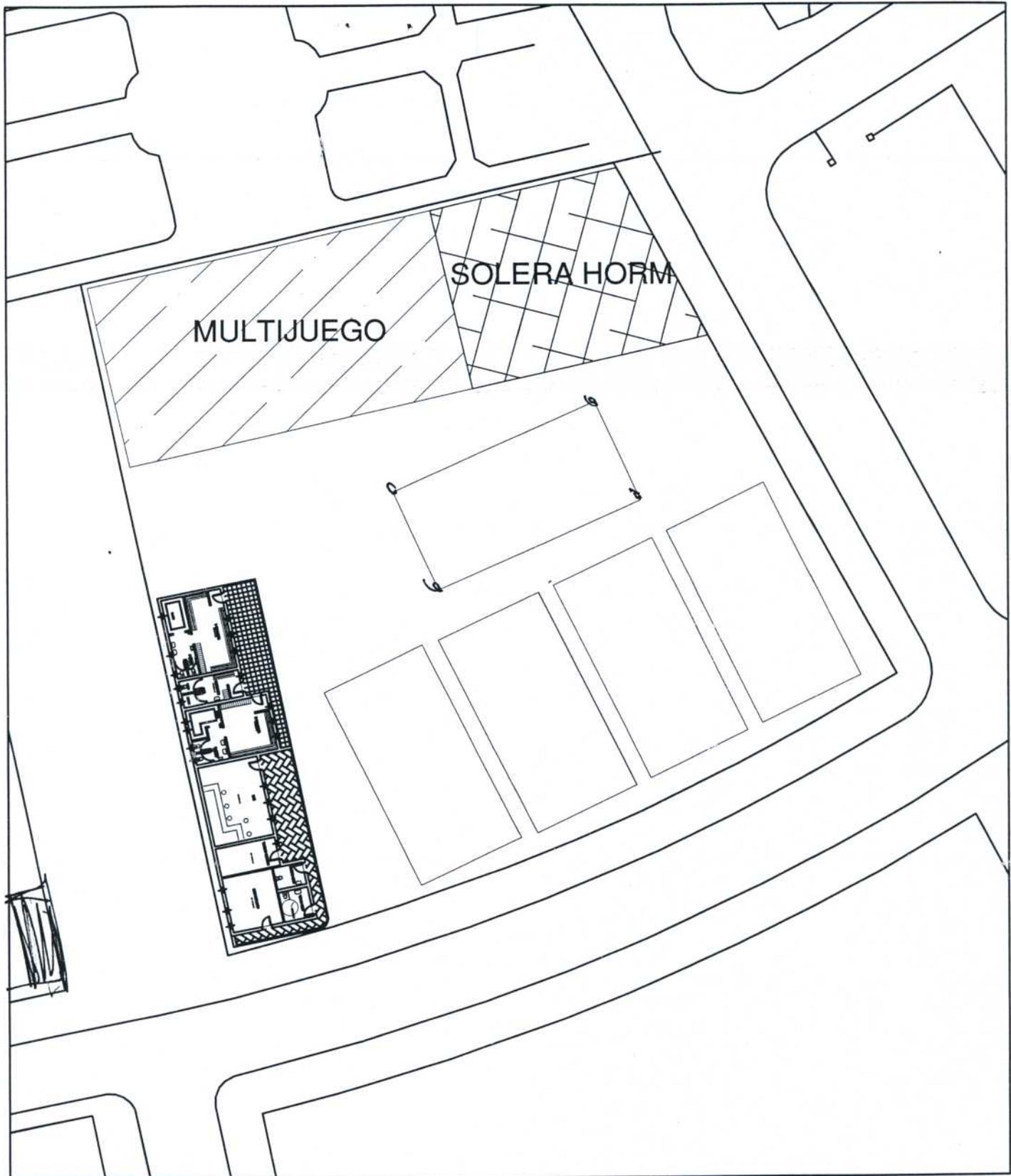
PROYECTO DE REPARCELACION U.E. RENFE

PLANO PARCELA RESULTANTE 1.12 SUP. 3471.13 m²

ESCALA 1:1000

Nº

FECHA ENERO-97 REDACCION SERVICIOS TECNICOS G.M.U.



PROPUESTA ORDENACION EN PARCELA 21/98. PLAN RENFE. CORDOBA		PLANO Nº: 1
TITULO DEL PLANO: PROPUESTA ORDENACION PARCELA		ESCALA: 1/500
PROPIETARIO:	 Instituto Municipal de Deportes Córdoba	TECNICO AUTOR: RAFAEL BOCERO SUAREZ JEFE SECCION MANTENIMIENTO ARQUITECTO TECNICO
		FECHA: MARZO 2009