MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE-7 EN CALLE CARRERA BAJA – REDONDA LA RAMBLA (CÓRDOBA)

Promotor:	Excmo. Ayuntamiento de La Rambla
Fase:	Aprobación inicial.
Arquitecto redactor:	María Josefa Jiménez Lucena
Fecha:	Julio de 2018

EnCadena
ARQUITECTOS
ARQUITECTURA - PATRIMONIO
T. 666262760 - Paseo España, 10

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA. 3
1. OBJETO DEL DOCUMENTO. 3
2. ENCARGO Y AUTOR DEL DOCUMENTO. 3
3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO. 3
4. DATOS DEL TERRENO Y SU ENTORNO. 3
5. ANTECEDENTES Y CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS. 4
6. ALCANCE Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. 4
7. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA. 5
8. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. 5
9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL DE APLICACIÓN. 6
10. DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN. 7

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. 8
1. INTRODUCCIÓN. 8
Encuadre. 8
Metodología. 8
Contenido. 8
2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. 8
Programación del Estudio de Detalle. 9
3. EVALUACIÓN DE LAS IMPLICACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE. 9
Sector público. 9
Sector privado. 9

NORMAS URBANÍSTICAS. 11
Ordenanza para la zona industrial. 11

RESUMEN EJECUTIVO. 13
1. FINALIDAD Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. 13
2. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PRINICIPALES EN LAS QUE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE PLANTEA ALTERACIONES RESPECTO A LAS YA APROBADAS. 13
Determinaciones sobre ordenación: 13
Determinaciones sobre gestión y ejecución: 13

PLANOS. 15
1. INFORMATIVOS: 15
1. Situación y planeamiento vigente 15
2. Estudio de detalle aprobado. Ordenación. 15
3. Estudio de detalle aprobado. Perfiles 15
2. DE ORDENACIÓN: 15
4. Ordenación y cuadro de superficies. 15
5. Tratamiento de áreas peatonales. 15
6. Ámbitos de gestión y ejecución. 15

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

La presente modificación del Estudio de Detalle de la UE-7 Carrera Baja-Circunvalación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Rambla, se redacta al objeto de reordenar el ámbito de la UE citada, de manera que se compatabilice las determinaciones urbanísticas previstas para el mismo con la ejecución de una rotonda en la intersección de la calle Carrera Baja con la carretera de circunvalación (ahora, C/ Redonda).

2. ENCARGO Y AUTOR DEL DOCUMENTO.

El encargo de este documento lo realiza el Excmo. Ayuntamiento de La Rambla, con domicilio en Plaza de la Constitución, nº 9 de La Rambla (Córdoba), y lo redacta Dª. María Josefa Jiménez Lucena, arquitecta, con domicilio en Paseo de España, nº 10 de La Rambla (Córdoba).

3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

Conforme a lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, la presente modificación del Estudio de Detalle de la UE-7, se conforme con los siguientes documentos:

a) Memoria.- Incluye contenido de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuado al objeto de la ordenación. Contiene un estudio económico-finaciero.
b) Normas Urbanísticas.- Se contienen en las determinaciones de ordenación, programación y gestión, con el alcance propio de un estudio de detalle.
c) Planos.- En ellos se expresa la información urbanística y las determinaciones de ordenación necesarias para el desarrollo y ejecución del ámbito de estudio.
d) Resumen ejecutivo.- Incluye el objeto y finalidad del instrumento de planeamiento (estudio de detalle) de manera comprensible para la ciudadanía, con el fin de facilitar su participación en la tramitación del mismo.

4. DATOS DEL TERRENO Y SU ENTORNO.

El terreno incluido en el ámbito de la unidad de ejecución UE-7 está situado en la esquina noroeste de la manzana catastral 71417, situada entre las calles Carrera Baja, Redonda (antes carretera de Circunvalación) y Fuente Nueva. La manzana la componen las parcelas de la Cooperativa Olivarera Nuestro Padre Jesús Nazareno, Bodegas Sillero y los terrenos de la unidad de ejecución UE-7 objeto del presente documento.

La unidad de ejecución contiene actualmente las siguientes parcelas catastrales:

- Parcela con ref. cat. 7141704UG4674S0001JP. Carrera Baja, 6 (A).
- Parcela con ref. cat. 7141705UG4674S0001EP. C/ Redonda, 1 (G).
- Parcela con ref. cat. 7141706UG4674S0001SP. C/ Redonda, 1 (F).
- Parcela con ref. cat. 7141707UG4674S0001ZP. C/ Redonda, 1 (E).
- Parcela con ref. cat. 7141708UG4674S0001UP. C/ Redonda, 1 (D).
- Parcela con ref. cat. 7141710UG4674S0001ZP. C/ Redonda, 1 (A).
- Parcela con ref. cat. 7141711UG4674S0001UP. C/ Redonda, 1.

La superficie de la unidad de ejecución prevista en las NNSS es de 4.880 m², no obstante, una vez realizada medición insitu, resulta una superficie de 4.386,56 m², que es la que se indica en el estudio de detalle definitivamente aprobado.

El terreno presenta forma trapecial, con topografía inclinada descendiente en dirección norte (hacia la calle Carrera Baja), con un desnivel máximo de 4 m.

Los linderos de la unidad son los siguientes: al norte linda con la calle Carrera Baja; al sur con parcela propiedad de Bodegas Sillero; al este, con la Cooperativa Olivarera; y, el oeste, con la carretera de circunvalación (actualmente, calle Redonda).

En el interior de la unidad de ejecución existen dos construcciones, una nave de 500 m² y un cobertizo de 180 m², ambos adosados al lindero este de la unidad de ejecución.

5. ANTECEDENTES Y CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitan una unidad de ejecución (UE-7) con el objetivo de completar las infraestructuras en la manzana de uso industrial en la que están implantadas la Cooperativa Oliverera y Bodegas Sillero. Prevén el desarrollo y ejecución de la unidad mediante estudio de detalle y proyecto de urbanización.

Con posterioridad, se aprueba una modificación de las Normas Subsidiarias en la UE-7. Esta modificación ajusta los viarios previstos y relocaliza los espacios libres.

A continuación, se tramita y aprueba definitivamente por el Ayuntamiento el estudio de detalle de la UE-7, que desarrolla las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias, y que será el documento que tomamos como punto de partida para la redacción de la presente modificación.

Por último, se aprueba por la Junta de Andalucía el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, que no introduce cambios en la unidad de ejecución UE-7.

Así, el planeamiento aprobado vigente que sirve como base para la redacción del presente documento es el siguiente:

- Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Rambla (20/2/1998).
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de La Rambla en UE-7 Carrera Baja-Circunvalación (23/4/2003).
- Estudio de Detalle de la UE-7 (17/10/2005)
- Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA (28/12/2011).

Se encuentra en redacción el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rambla, no encontrándose el mismo aprobado definitivamente.

6. ALCANCE Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La presente modificación del Estudio de Detalle de la UE-7 tiene el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA (Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía). Los objetivos urbanísticos que se plantean son:

- Ajustar el viario propuesto, de forma que se integre con la rotonda prevista por el Ayuntamiento de La Rambla en la intersección de las calles Carrera Baja y carretera de circunvalación (actualmente, calle Redonda).
- Reubicar el espacio libre de la zona para compatibilizarlo con el nuevo viario previsto.
- Ajustar los itinerarios peatonales a la normativa vigente en materia de accesibilidad.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.

El fuerte crecimiento de la actividad industrial de La Rambla (concentrada principalmente en el polígono industrial Los Alfares y el margen derecho de la carretera de circunvalación o Redonda), la ubicación de distintos equipamientos municipales en sus proximidades (piscina pública y pabellón polideportivo) y el hecho de constituir un eje viario que conecta La Rambla con la Autovía A-45 (Córdoba-Antequera), han hecho que las calles Carrera Baja y Redonda hayan visto incrementado su tráfico rodado notablemente. La intersección de ambas calles está actualmente definida mediante un cruce en "T" con prioridad para la circulación de la calle Carrera Baja, lo que genera conflictos de tráfico, sobre todo en horas punta de circulación (entrada y salida de trabajadores a las zonas industriales y equipamientos).

Ante esta situación, el Ayuntamiento proyecta la ejecución de una rotonda en la intersección de estas calles que resuelva el problema circulatorio existente en la actualidad. Para ello, es necesario ajustar la ordenación de las dotaciones de la unidad de ejecución "UE-7".

Sobre la base de todo lo afirmado, está justificado legalmente abordar la modificación de la ordenación detallada del citado estudio de detalle, concretada en una reordenación de los espacios libres, sin disminución de su superficie, y del sistema viario de la UE-7 en su esquina noroeste, con la ubicación de la nueva rotonda proyectas por el Ayuntamiento.

Todo ello exige la modificación del Estudio de Detalle de la UE-7 y la redacción de un posterior Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

8. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El objetivo principal de la presente modificación es la reordenación de las dotaciones previstas en el estudio de detalle aprobado, de forma que sean compatibles con el nuevo viario previsto por el Ayuntamiento (rotonda). Para ello, se establecen las siguientes propuestas de ordenación:

- Se conservan las alineaciones y rasantes exteriores establecidas por el Estudio de Detalle aprobado, manteniéndose las parcelas edificables tanto en su geometría como en su superficie, de forma que no se modifica el aprovechamiento urbanístico. Se mantienen, por lo tanto, la ordenanza urbanística de aplicación.
- Se reubican los espacios libres de uso público previstos en el estudio de detalle aprobado, manteniéndose la superficie prevista para los mismos. Se propone la ubicación de los espacios libres en continuidad con los existentes a lo largo de la calle Carrera Baja, de forma que resulte un conjunto homogéneo con los ya existentes. En la zona contigua a la fachada de las parcelas edificables se compatibilizará el uso del espacio libre con el acceso a las parcelas.
- Se suprime el viario secundario previsto.
- Se mantiene un itinerario accesible alternativo a través de los acerados colindantes a la zona objeto del estudio de detalle.
- Igualmente, se mantiene el número de aparcamientos establecidos en el estudio de detalle aprobado, si bien se habilita una plaza accesible para dar cumplimiento la normativa vigente en la materia.

No se modifica ninguna de las determinaciones de carácter estructural establecidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, sólo se ajustan determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada.

9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL DE APLICACIÓN.

El documento de Estudio de Detalle debe cumplir las limitaciones establecidas en los siguientes documentos normativos:

- Artículo 15 de la LOUA (Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía).
- Artículo 65 del Regalmento de Planeamiento Urbanístico.
- Normas urbanísticas de las NNSS de Planeamiento de La Rambla (1998):
    - Artículo 23. "Estudios de Detalle.
    - Ordenanza zona industrial de las Normas Particulares.

A) En el artículo 15.2 de la LOUA se establecen las siguientes limitaciones:

"Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- *Modificar el uso urbanístico del suelo.*
- *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- *Suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes"*

B) En el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se establecen las siguientes limitaciones:

"1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- *a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.*
- *b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.*
- *c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.*

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos."

C) NNSS de Planeamiento de La Rambla. Remiten a la Ley del Suelo (ahora la LOUA) y al Reglamento de Planeamiento.

Como puede comprobarse en la nueva ordenación del Estudio de Detalle y en el apartado 7 de esta Memoria, en el que se describe la ordenación propuesta, se cumple con todas estas limitaciones:

- El uso básico, industrial, no se modifica.
- El aprovechamiento urbanístico no se modifica.
- El suelo dotacional no se modifica de manera global, sólo se ajusta su ubicación dentro del ámbito de la unidad de ejecución.

Como se comprueba en el citado apartado 7 de esta Memoria, que describe la propuesta de ordenación, no se incrementa la ocupación máxima, ni la edificabilidad, ni las alturas máximas, ni tampoco se ha alterado el uso básico.

Al estar la Unidad de Ejecución delimitada por viario público por dos de sus lados (norte y oeste) y no modificarse sus otros linderos con parcelas privadas, no se afectan las condiciones de ordenación estructurales de las Normas Subsidiarias, ni se ocasiona perjuicio alguno a los predios colindantes.

10. DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN.

Para la gestión de todo el ámbito ordenado se procede a delimitar una unidad de ejecución que se desarrollará por los propietarios del ámbito. Esta unidad de ejecución corresponde con la totalidad de la superficie incluida en el estudio de detalle, a excepción de los terrenos necesarios para la realización de la rotonda, que será ejecutada por el Ayuntamiento mediante obra pública ordinaria, una vez se concrete el convenio urbanístico necesario entre el Ayuntamiento y los propietarios para la cesión del terreno ocupado por la rotonda.

De esta forma quedarían los siguientes ámbitos de gestión:

- <u>Unidad de ejecución:</u> Comprende una superficie de 3.772 m². En la unidad de ejecución se localiza todo el aprovechamiento del ámbito, llevándose en ella a cabo las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas, así como las cesiones que legalmente correspondan. Su ejecución correrá a cargo de los propietarios de los terrenos para lo que se deberá aprobarse previamente el proyecto de urbanización correspondiente.

- <u>Resto de terrenos (rotonda):</u> Comprende una superficie de 614 m². Se trata de terrenos dotacionales sin aprovechamiento urbanístico. Se propone su ejecución mediante obra pública ordinaria por el Ayuntamiento, conforme lo previsto en los artículos 139.3.b) y 143 de la LOUA, una vez sean obtenidos, para lo cual se celebrará el oportuno convenio urbanístico [art. 143.b) de la LOUA]. Previa a la ejecución de la obra habrá de aprobarse el correspondiente proyecto de obra.

La Rambla, 27 de julio de 2018
Fdo.: María Josefa Jiménez Lucena
(arquitecta)

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

1. INTRODUCCIÓN.

Encuadre.

El presente Estudio Económico-Financiero se redacta como parte del contenido de la modifcación del Estudio de Detalle de la UE-7 Carrera Baja-Circunvalación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Rambla, cumpliendo la exigencia del artículo 19.1.a.3ª de la LOUA, que establece la exigencia de una evaluación analítica de las posibles implicaciones del documento de planeamiento, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución. Su contenido, según señala el mismo artículo, deberá estar en función del alcance y naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión.

Para la elaboración del presente estudio se ha partido del objetivo y alcance pretendido con el mismo. En cuanto a la programación y gestión del suelo, se limita a recoger la información contenida respecto al ámbito de suelo urbano no consolidado.

Metodología.

El Estudio Económico-Financiero ha de recoger la planificación de la actividad urbanística, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida, para lo cual será necesaria una estimación de la capacidad inversora de los diferentes agentes económicos, públicos y privados, que intervengan en el desarrollo del municipio.

En el contexto actual, esta estimación y previsión resulta cuanto menos complicada, por lo que debe entenderse el Estudio más como un documento instrumental o de apoyo que recoja las voluntades de los diferentes agentes.

Contenido.

El Estudio se divide en dos apartados.

- En el primero se definirá el Programa de Actuación, en el que se recopilarán las previsiones de programación y gestión de las actuaciones establecidas en el mismo, recogiendo los plazos y sistemas de actuación para el desarrollo previsto. La programación establecida en este apartado, así como la definición de los agentes intervinientes permitirá afrontar la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas del Estudio de Detalle.

- Un segundo apartado, de contenido más económico-financiero que se elabora teniendo en cuenta la naturaleza y alcance del Estudio de Detalle. En este sentido, simplemente se ha actualizado una estimación de la capacidad de financiación de inversiones por parte del Ayuntamiento, y de otros agentes.

2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El Programa de Actuación se estructura conforme a la realidad y a la situación urbanística actual.

En este apartado se recopila la programación de todas las actuaciones previstas por el Estudio de Detalle e incluidas en distintos apartados del documento en base a las siguientes prescripciones de la LOUA:

- Los instrumentos de planeamiento podrá incluir los plazos de ejecución de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable (artículo 10.2.B.a).

- Los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para la ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma Interior, para la ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas, y para la edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes (artículo 18.2).

- El Plan General contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitos en el centro histórico (artículo 18.3).

La programación en las distintas clases de suelo es la siguiente:

Programación del Estudio de Detalle.
De acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes adaptadas a la LOUA, la programación de este ámbito de gestión es la siguiente:

	Plazos de formulación de instrumento de planeamiento/ gestión	Previsiones de programación y gestión	Plazos de ejecución
UE-7. Carrera Baja-Circunvalación	1 año para la aprobación del Estudi de Detalle y Proyecto de Urbanización.	Tipo de iniciativa preferente: Privada. Sistema de actuación: Compensación	4 años para adquirir elderecho al aprovechamiento urbanístico

3. EVALUACIÓN DE LAS IMPLICACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Sector público.
Dentro del sector público, el agente que interviene en el desarrollo del Plan en las actuaciones en suelo urbano es el municipio, que tiene prevista la ejecución de la rotonda mediante una obra pública municipal, conforme al proyecto de urbanización redactado por la Diputación Provincial de Córdoba. Esta actuación está dotada prespuestariamente en el ejercicio 2018, por lo que se entiende que es una obra viable desde el punto de vista económico.

Sector privado
El sector privado tiene un papel ineludible en el desarrollo urbanístico del municipio. En lo referente a la financiación de las acciones urbanísticas, su intervención procederá de los recursos que genere una vez se realicen las mismas (impuestos municipales, tasas, etc.) y de la ejecución económica de determinadas actuaciones que se le asignen dentro de la planificación del documento de planeamiento.

En la actuación que nos ocupa, el principal problema que se plantea es de gestión, ya que el requerimiento principal para los propietarios será urbanizar los terrenos delimitado por la unidad de ejecución, la cesión de suelos para dotaciones al Ayuntamiento y la cesión del 10% de aprovechamiento municipal.

La evaluación económica de la actuación es como sigue:

INVERSIÓN PRIVADA									
DEN.	SUPER. (m^2s)	EDIFIC. (m^2t/m^2s)	TECHO MÁXIM. (m^2t)	COSTE URBAN. UNIT. (€/m^2)	COSTE URBAN. (€)	PREV. CARGA (kW/m^2t)	POT. TOTAL (kW)	COSTE UNIT. ELEC. (€/kW)	COSTE ELEC. (€)
UE	3.772	1	3.772	26,18	98.751	0,125	548	100	54.800
TOTAL INVERSIÓN PRIVADA					153.551 €				

INVERSIÓN PÚBLICA							
DEN.	SUPER. (m²s)	COSTE UNIT. ESTIM. (€/m²)	COSTE TOTAL (€)	AYUNTAM.	DIPUTACIÓN	JUNTA DE ANDALUCÍA	ESTADO
Rotonda	614	32,18	19.758	19.758	-	-	-
TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA				19.758 €			

TOTAL INVERSIÓN PRIVADA	153.551 €
TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA	19.758 €
TOTAL DE INVERSIONES	173.309 €

La Rambla, 27 de julio de 2018
Fdo.: María Josefa Jiménez Lucena
(arquitecta)

NORMAS URBANÍSTICAS.

Como se ha indicado en el apartado 8 de la memoria, el presente documento no modifica las normas urbanísticas definidas en el estudio de detalle aprobado, que remite en cuanto a ordenanza de aplicación a las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes. Éstas definen para la zona las siguientes determinaciones:

- Calificación: Según plano. Industrial y áreas libres.
- Aprovechamiento: Según ordenanzas.
- Altura máxima de la edificación: Según calificación.

Ordenanza para la zona industrial.

- Tipología autorizada (art. 230): Edificación entre medianeras o con jardín delantero, según zonas definidas en el plano nº 7 de Ordenación "Alineaciones y Protecciones de la Edificación".

- Usos autorizados (art. 231):
  - EXCLUSIVO:
    - Industrial en 4ª categoría.
    - De relación.
    - Deportivo.
    - Cultural.
    - Religioso.
    - Sanitario.
  - DOMINANTE:
    - Industrial en 1ª, 2ª y 3ª categorías.
    - Comercial.
  - COMPATIBLES:
    - Administrativo.
    - Residencial en 1ª categoría.
  - PROHIBIDOS:
    - Todos los demás.

- Segregaciones y agregaciones (art. 232): La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Longitud mínima de fachada: 8 m.
  - b) Superficie mínima de parcela: 160 m².

- Aprovechamiento urbanístico (art. 233): La edificabilidad máxima será de 1m²t/m²s sobre parcela neta. La ocupación máxima de la parcela será del 80% de la superficie de la misma. El resto no podrá ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento salvo aquellos usos "en superficie" que no comporten edificación. El aprovechamiento resultante se podrá distribuir justificando la altura y el número de plantas en función de la actividad concreta que se vaya a implantar.

- Alineaciones, salientes y vuelos (art. 234):
  - 1. ALINEACIONES.- La alineación oficial será la señalada en el plano nº 7 "Alineaciones y Protección de la Edificación".

En los casos de edificación con jardín delantero, el cerramiento obligado de la parcela deberá ser ligero y transparente, pudiéndose resolver con valla opaca hasta 1.00 m. de altura y no rebasando en ningún caso la altura total de 2.10 m. sobre la rasante. El proyecto de vallado se presentará conjuntamente con el proyecto de edificación.

- 2. SALIENTES Y VUELOS.- Será de aplicación el punto 2 del Art. 119 de las Normas Subsidiarias.

RESUMEN EJECUTIVO

Se incluye el presente Resumen Ejecutivo al objeto de extractar de una forma sucinta la finalidad y objetivos perseguidos por la Modificación del Estudio de Detalle de la UE-7, para facilitar su comprensión y participación a la ciudadanía y de fomentar la transparencia en esta última fase de tramitación.

El Resumen Ejecutivo es un documento nuevo que no tenía el Estudio de Detalle aprobado, ya que su exigencia legal se produjo de forma posterior a la aprobación del mismo. Su inclusión responde a la exigencia legal y al interés municipal de propiciar un mejor conocimiento del presente documento de planeamiento. Es decir, el Resumen Ejecutivo conforme se regula en el art. 19.3 de la LOUA, deberá expresar la delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altere a la "vigente", y la identificación de ámbitos en los que opera la suspensión prevista en el articulo 27.2 de la LOUA.

En el presente documento, la ordenación "vigente" a efectos del Resumen Ejecutivo será la aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de La Rambla y, en cuanto a los ámbitos en los que opera la suspensión, se considerará todo el ámbito de la UE-7.

Por tanto teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto el presente Resumen Ejecutivo se estructura con el siguiente contenido:

- Finalidad y objetivos de la modificación del Estudio de Detalle.
- Identificación de las determinaciones principales en los que la ordenación proyectada por la presente modificación altere la establecida por el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento.

1. FINALIDAD Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La finalidad del presente documento es la de modificar el estudio de detalle aprobado de la UE-7, de manera que se compatabilice las determinaciones urbanísticas previstas por el mismo con la ejecución de una rotonda en la intersección de la calle Carrera Baja con la carretera de circunvalación (ahora, C/ Redonda).

Para ello contempla la reordenación de las dotaciones previstas en el estudio de detalle aprobado sin modificación de superficies, de forma que sean compatibles con el nuevo viario previsto por el Ayuntamiento (rotonda).

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PRINICIPALES EN LAS QUE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE PLANTEA ALTERACIONES RESPECTO A LAS YA APROBADAS.

Determinaciones sobre ordenación:

- Se reordenan las dotaciones del ámbito ordenado liberando la esquina noroeste para la ubicación en ella de parte de la rotonda, y se establecen los espacios libres en continuidad al espacio libre ya existente en la calle Carrera Baja.
- Se suprime el vial secundario previsto por el estudio de detalle, manteniéndose en todo caso el nº de aparcamientos.

Determinaciones sobre gestión y ejecución:

- Se delimitan dos ámbitos para la gestión de los terrenos ordenados:

Ámbito 1 de gestión. Unidad de ejecución coincidente la superficie incluida en el estudio de detalle aprobado, a excepción de los terrenos necesarios para la realización de la rotonda. En este ámbito se producirán las operaciones de equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios de terrenos, al tratarse de la zona en la que se concentra el aprovechamiento urbanístico de todos los terrenos incluidos en el estdio de detalle, así como las cesiones gratuitas al Ayuntamiento establecidas en la LOUA. Se desarrollará por iniciativa privada (sistema de compensación).

Ámbito 2 de gestión. Resto de terrenos (rotonda). Terreno coincident con el previsto para la ejecución de la rotonda e incluido en el estudio de detalle. Se ejecutará por el Ayuntamiento mediante obra pública ordinaria, una vez se concrete el convenio urbanístico necesario entre el Ayuntamiento y los propietarios para la cesión del terreno ocupado por la rotonda.

La Rambla, 27 de julio de 2018
Fdo.: María Josefa Jiménez Lucena
(arquitecta)

JIMENEZ LUCENA MARIA JOSEFA - 30829114Y

Firmado digitalmente por JIMENEZ LUCENA MARIA JOSEFA - 30829114Y
Fecha: 2018.08.01 10:52:54 +02'00'

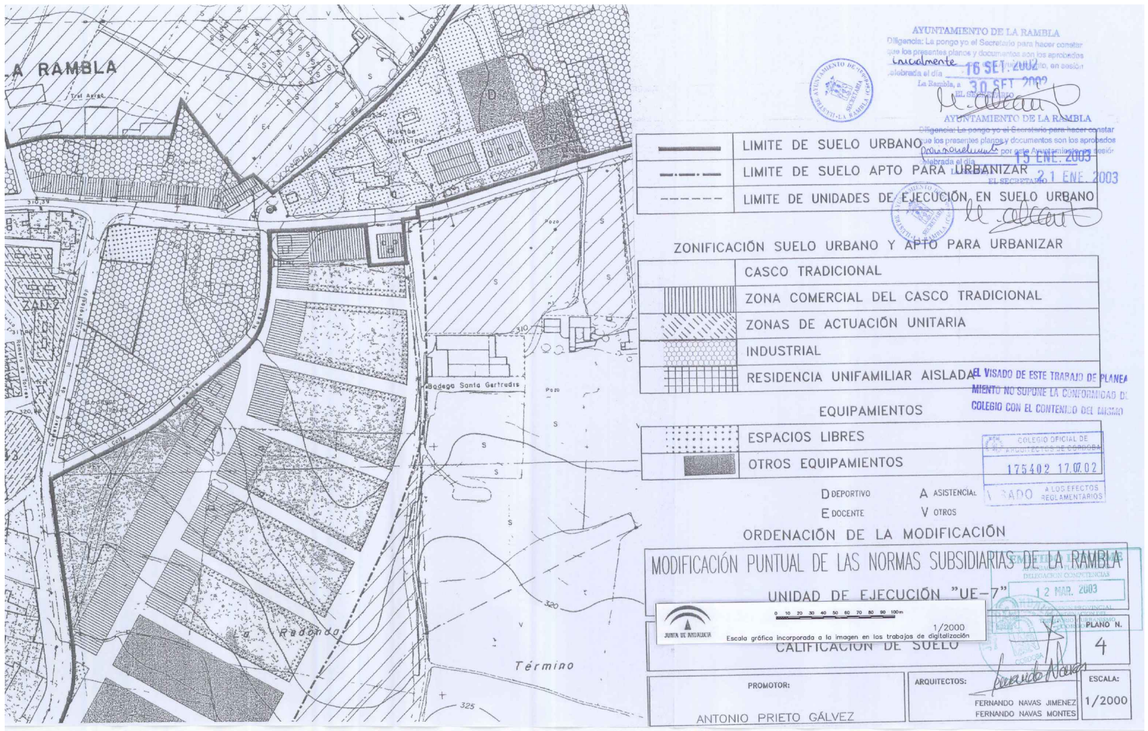
PLANOS

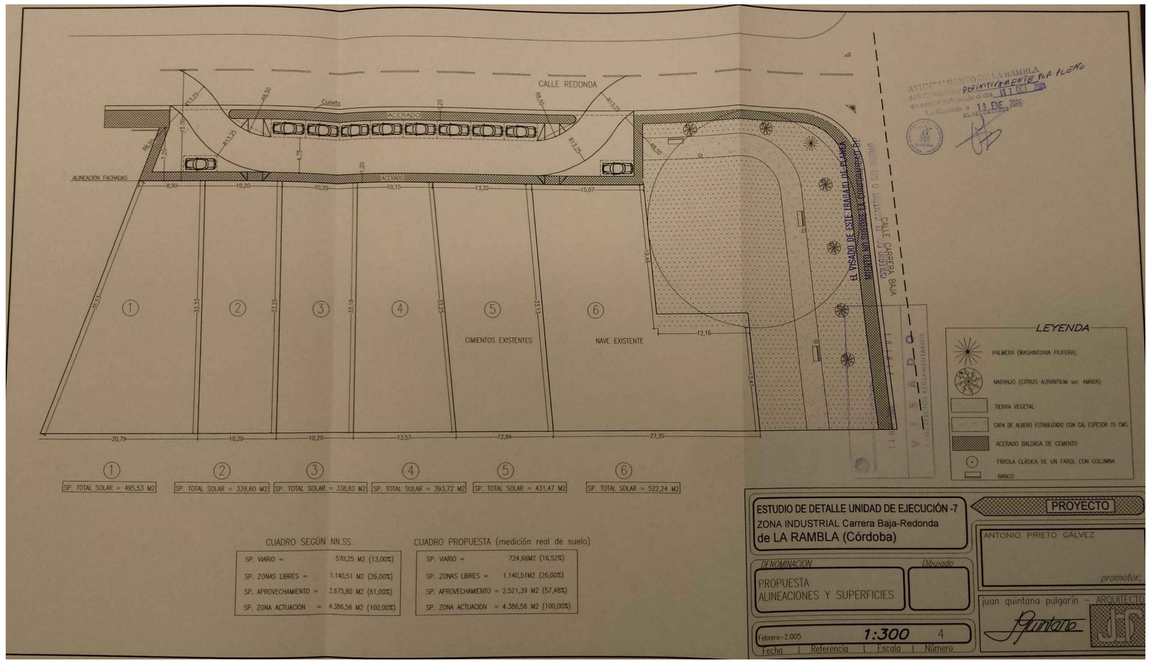
1. INFORMATIVOS:

1. Situación y planeamiento vigente
2. Estudio de detalle aprobado. Ordenación.
3. Estudio de detalle aprobado. Perfiles

2. DE ORDENACIÓN:

4. Ordenación y cuadro de superficies.
5. Tratamiento de áreas peatonales.
6. Ámbitos de gestión y ejecución



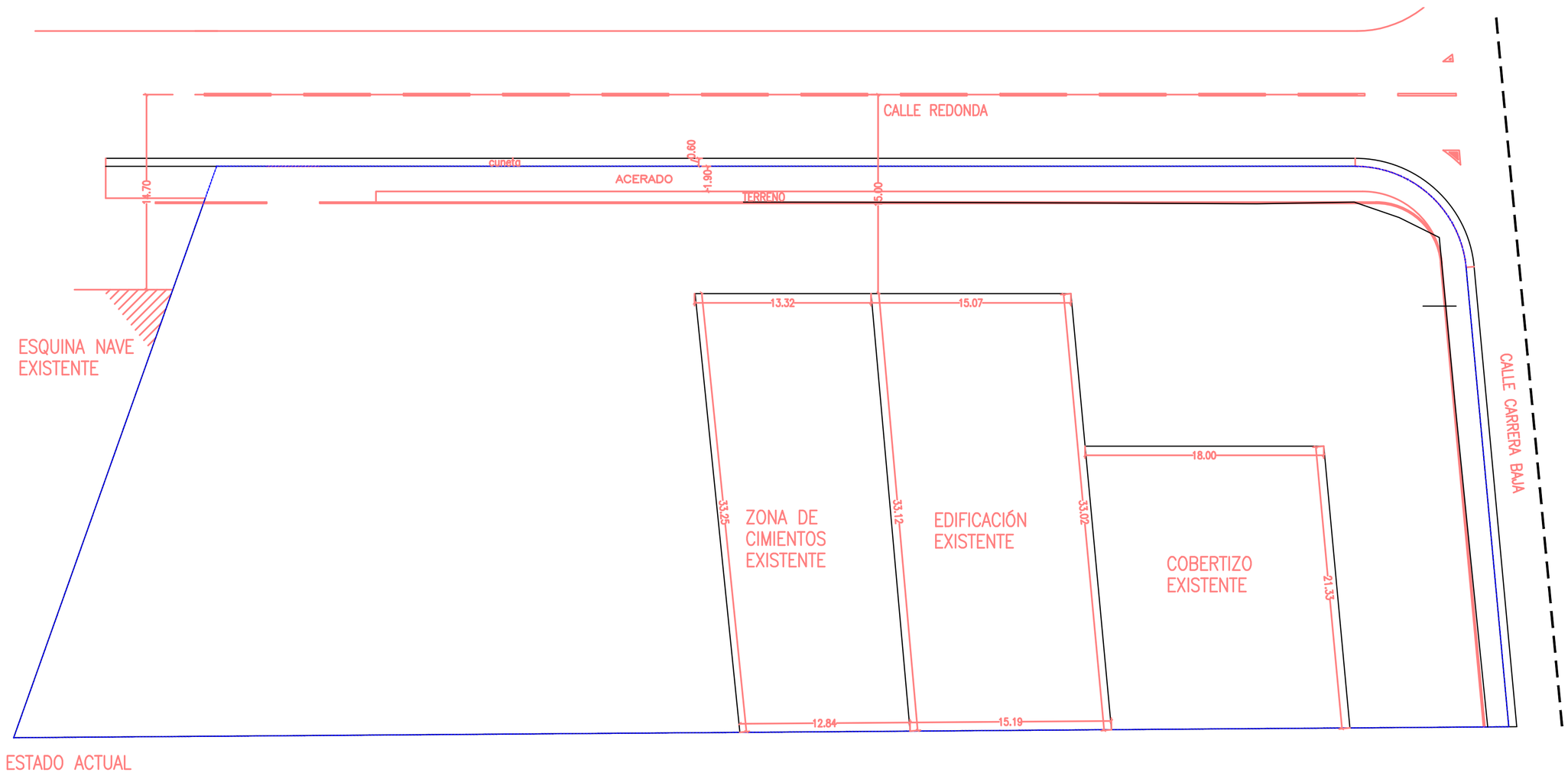


MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE - UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-7". LA RAMBLA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: EXCMO. AYTO. DE LA RAMBLA
JUNIO 2018 ARQUITECTA: MARÍA JOSEFA JIMÉNEZ LUCENA

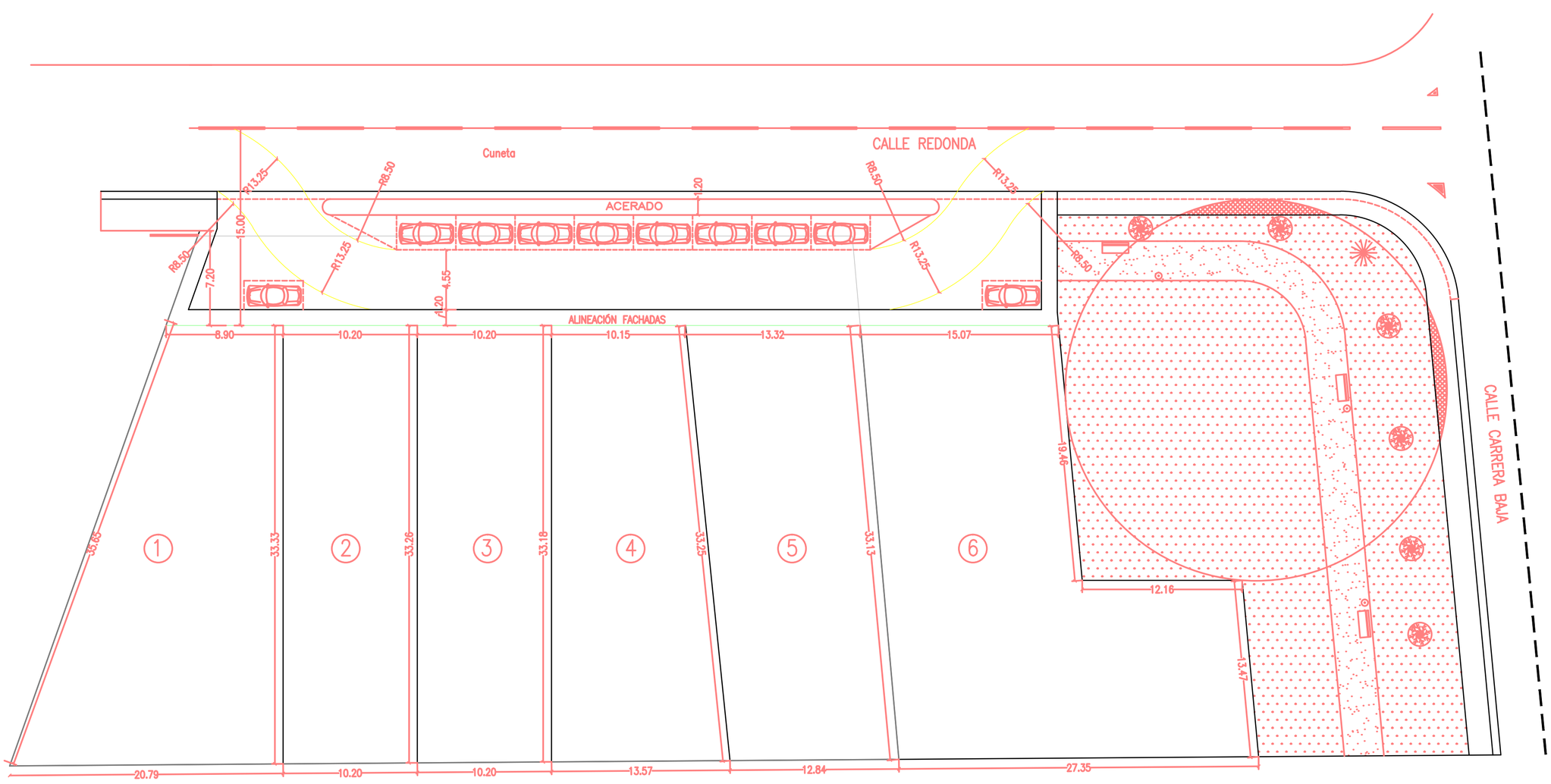
EnCeldema ARQUITECTOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:
PLANO: EMPLAZAMIENTO. PLANEAMIENTO VIGENTE
ESCALA 1:1000

01



ESTADO ACTUAL



1	2	3	4	5	6
SP. TOTAL SOLAR = 495,53 M2	SP. TOTAL SOLAR = 339,60 M2	SP. TOTAL SOLAR = 338,83 M2	SP. TOTAL SOLAR = 393,72 M2	SP. TOTAL SOLAR = 431,47 M2	SP. TOTAL SOLAR = 662,06 M2

CUADRO SEGÚN NORMAS

13% SP. VIARIO =	570,25 M2
26% SP. ZONAS LIBRES =	1.140,51 M2
61% SP. APROVECHAMIENTO =	2.675,80 M2
100% SP. ZONA ACTUACIÓN	= 4.386,56 M2

CUADRO REAL

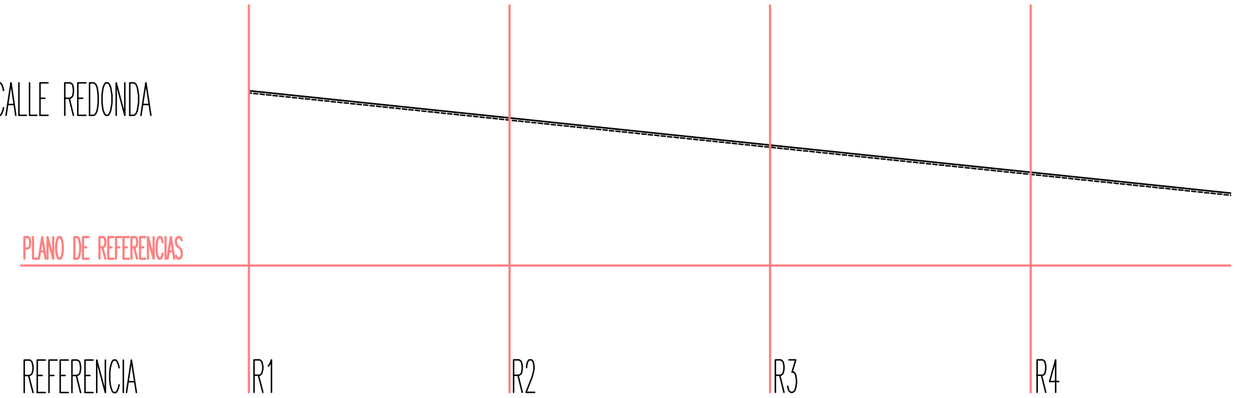
14,45% SP. VIARIO =	634,00M2
24,88% SP. ZONAS LIBRES =	1.091,29M2
60,67% SP. APROVECHAMIENTO =	2.661,21 M2
100% SP. ZONA ACTUACIÓN	= 4.386,56 M2

LEYENDA

- PALMERA (WASHINTONIA FILIFERA).
- NARANJO (CITRUS AURANTIUM var. AMARA)
- TIERRA VEGETAL
- CAPA DE ALBERO ESTABILIZADO CON CAL ESPESOR 15 CMS.
- ACERADO BALDASA DE CEMENTO
- FÁROLA CLÁSICA DE UN FAROL CON COLUMNA
- BANCO

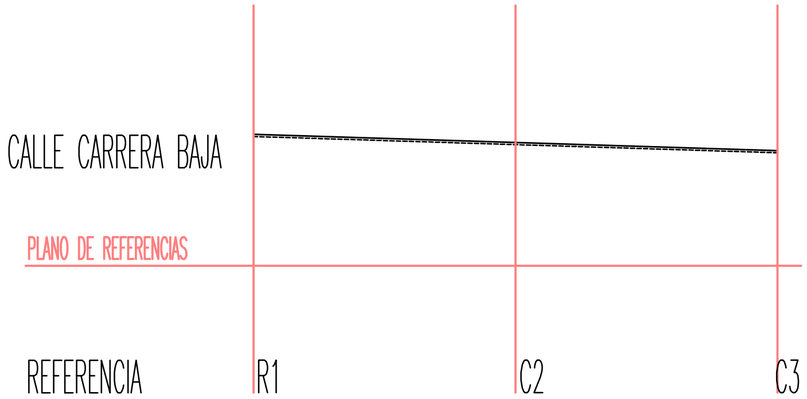
FACHADA PRINCIPAL
ESCALA 1/50

CALLE REDONDA

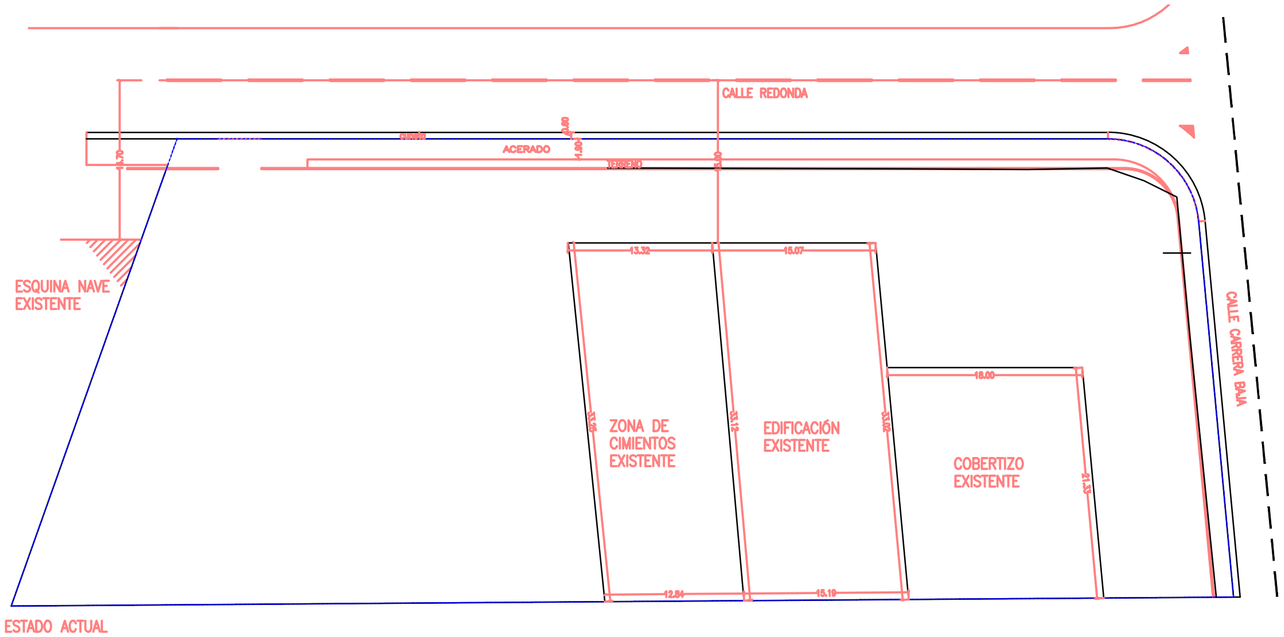


		R1	R2	R3	R4
NIVELES	RASANTE	314,50	313,25	311,99	310,74
	TERRENO	314,40	313,15	311,89	310,64
	DISTANCIA	0,10	0,10	0,10	0,10
DISTANCIAS	PARCIALES	0,00	24,04	48,08	72,11
	A ORIGEN	0,00	24,04	24,04	24,03

PERFILES LONGITUDINALES



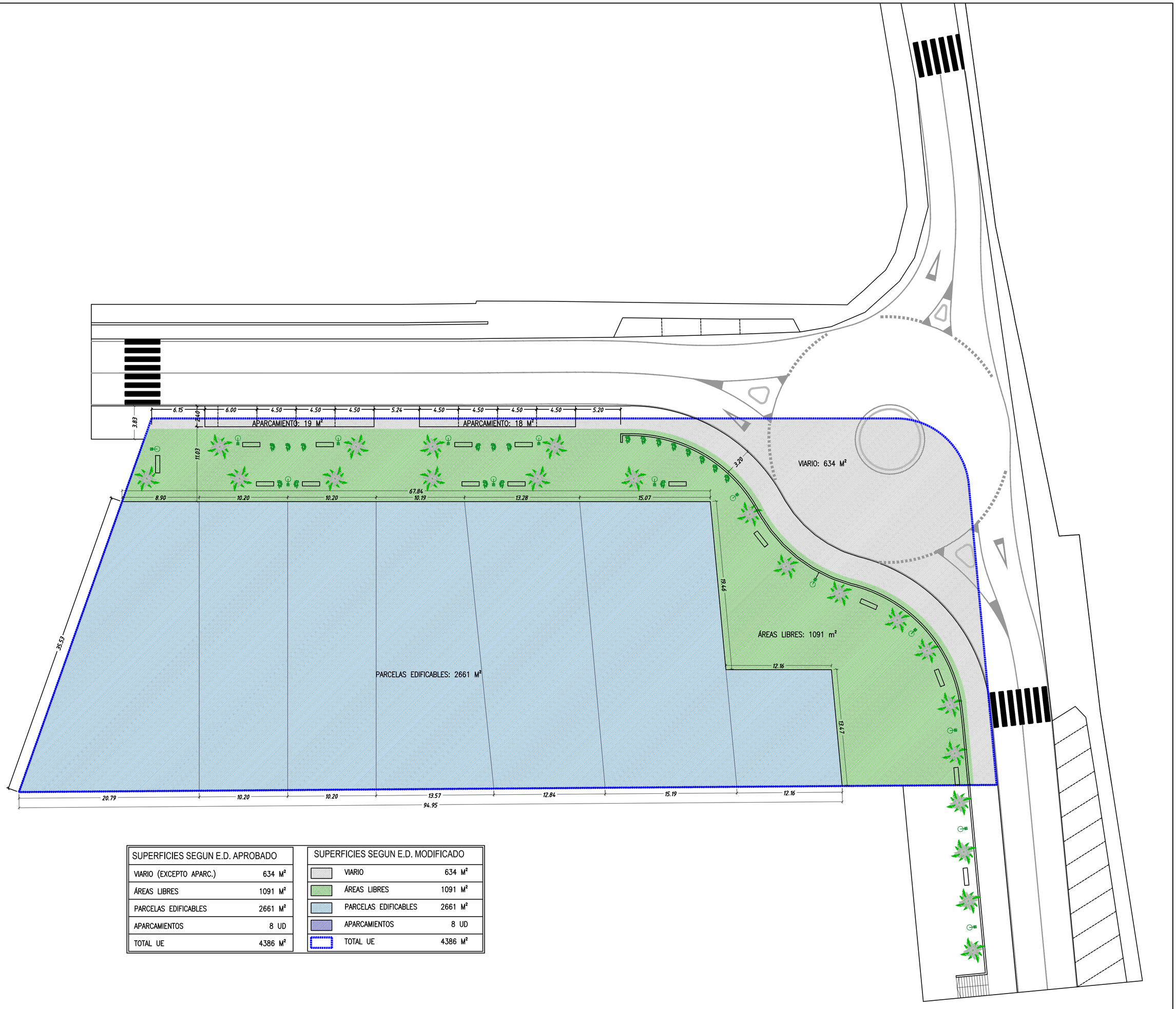
		R1	C2	C3
NIVELES	RASANTE	309,49	309,11	308,74
	TERRENO	309,39	309,01	308,64
	DISTANCIA	0,10	0,10	0,10
DISTANCIAS	PARCIALES	0,00	24,16	48,32
	A ORIGEN	0,00	24,16	24,16



MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE - UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-7". LA RAMBLA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: EXCMO. AYTO. DE LA RAMBLA
JUNIO 2018 ARQUITECTA: MARÍA JOSEFA JIMÉNEZ LUCENA

PLANOS DE INFORMACIÓN:
PLANO: ESTUDIO DE DETALLE APROBADO. PERFILES
ESCALA 1:250

03



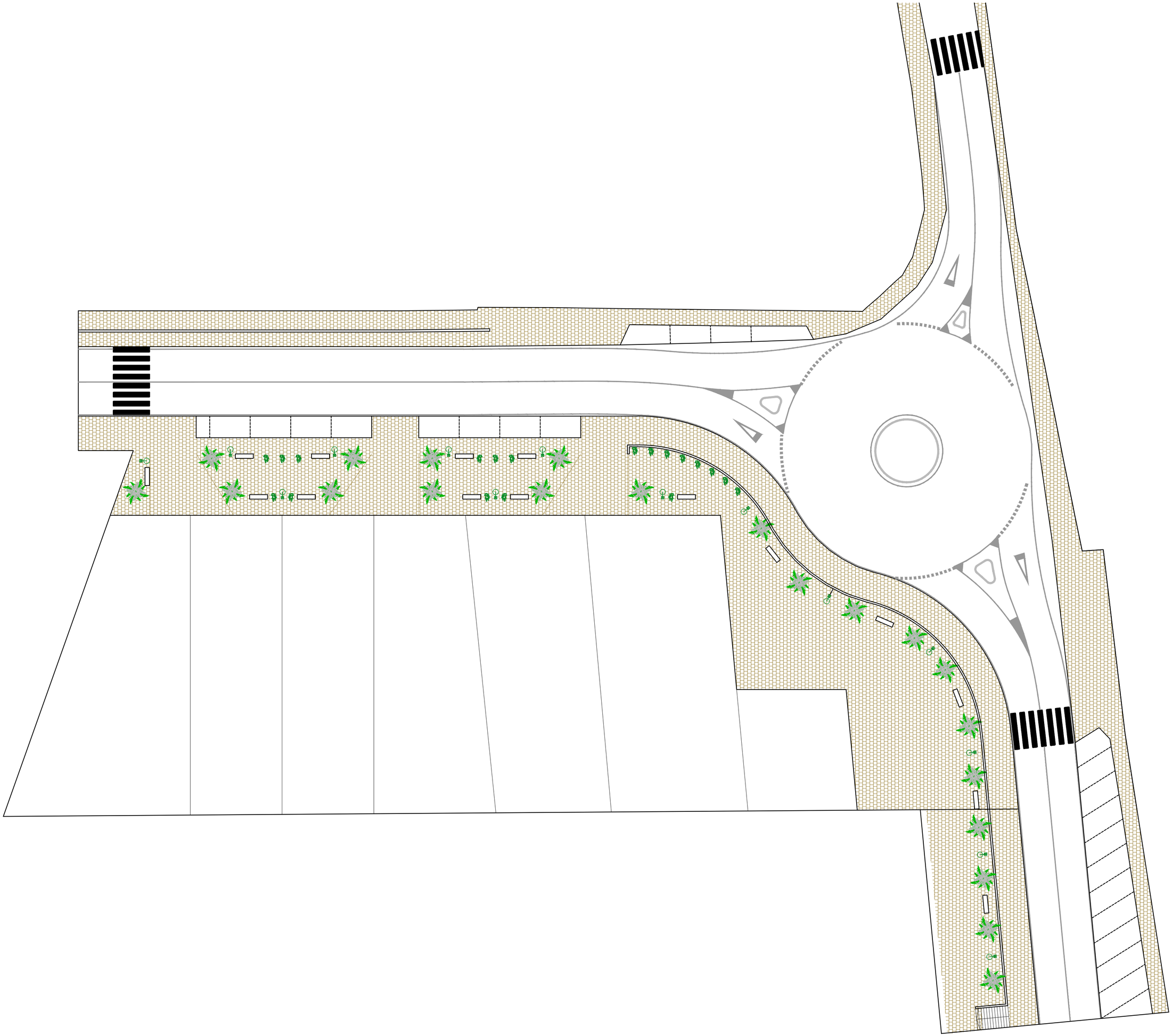
SUPERFICIES SEGUN E.D. APROBADO	
VIARIO (EXCEPTO APARC.)	634 M²
ÁREAS LIBRES	1091 M²
PARCELAS EDIFICABLES	2661 M²
APARCAMIENTOS	8 UD
TOTAL UE	4386 M²

SUPERFICIES SEGUN E.D. MODIFICADO		
	VIARIO	634 M²
	ÁREAS LIBRES	1091 M²
	PARCELAS EDIFICABLES	2661 M²
	APARCAMIENTOS	8 UD
	TOTAL UE	4386 M²

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE - UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-7". LA RAMBLA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: EXCMO. AYTO. DE LA RAMBLA
JUNIO 2018 ARQUITECTA: MARÍA JOSEFA JIMÉNEZ LUCENA

PLANOS DE ORDENACIÓN:
PLANO: ORDENACIÓN Y CUADRO DE SUPERFICIES
ESCALA 1:250

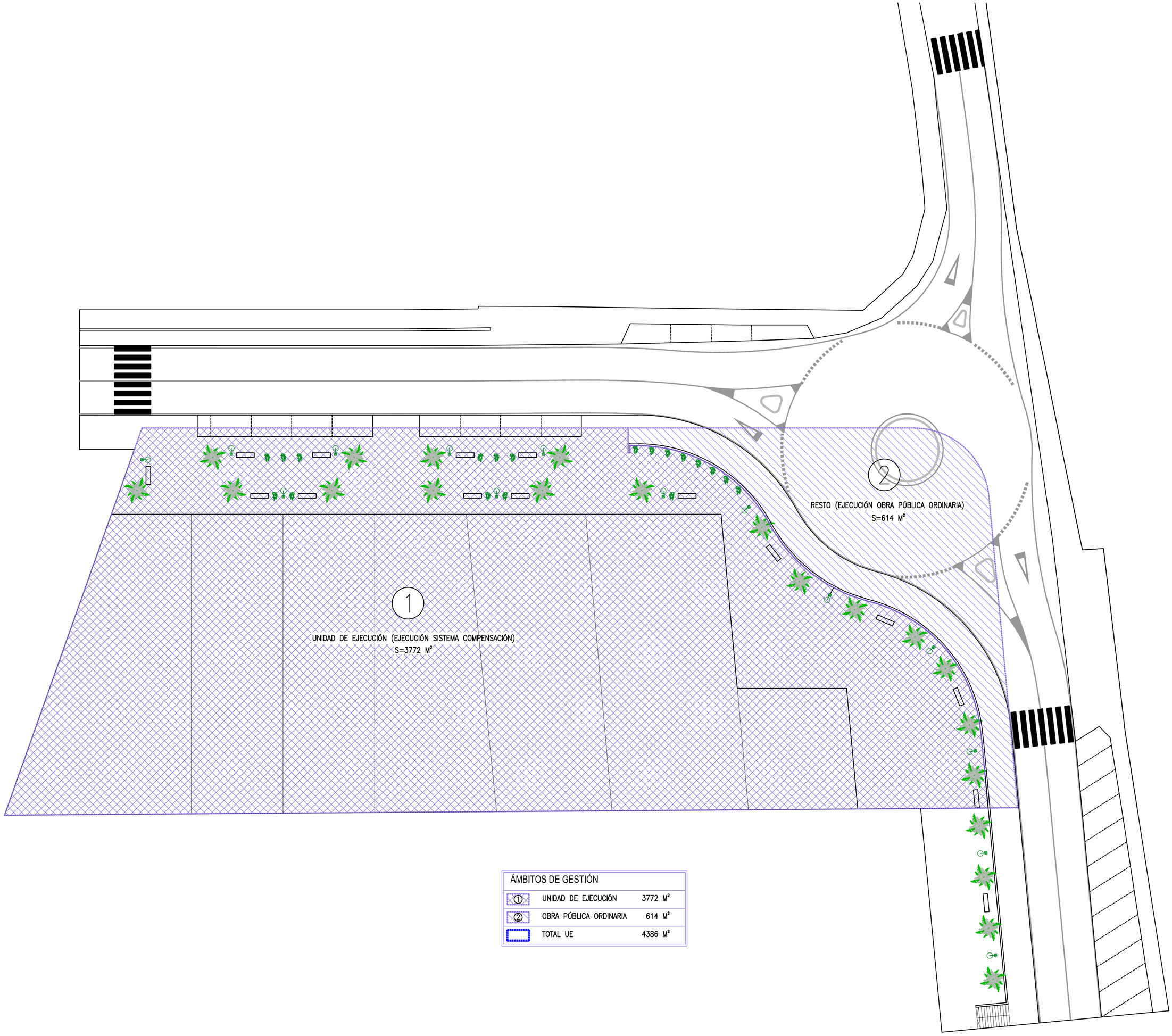
04



MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE - UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-7". LA RAMBLA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: EXCMO. AYTO. DE LA RAMBLA
JUNIO 2018 ARQUITECTA: MARÍA JOSEFA JIMÉNEZ LUCENA

PLANOS DE ORDENACIÓN:
PLANO: TRATAMIENTOS DE AREAS PEATONALES
ESCALA 1:250

05



ÁMBITOS DE GESTIÓN		
1	UNIDAD DE EJECUCIÓN	3772 M²
2	OBRA PÚBLICA ORDINARIA	614 M²
	TOTAL UE	4386 M²

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE - UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE-7". LA RAMBLA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: EXCMO. AYTO. DE LA RAMBLA
JUNIO 2018 ARQUITECTA: MARÍA JOSEFA JIMÉNEZ LUCENA

PLANOS DE ORDENACIÓN:
PLANO: ÁMBITOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN
ESCALA 1:250

06