
INFORME SOBRE SITUACIÓN URBANÍSTICA
Vía Pecuaría “Cordel de Écija “. Tramo entre Puente Romano
(junto a la Torre de Calahorra) hasta Puente de Andalucía.
CÓRDOBA

En relación al escrito de fecha 13 de septiembre de 2023 de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, con entrada en el registro de esta Delegación Territorial el 14 de septiembre de 2023, por el que se solicita informe relativo a la calificación, régimen y circunstancias urbanísticas a las que están sujetos los terrenos procedentes de la desafectación parcial de la Vía Pecuaría “Cordel de Écija “. Tramo entre Puente Romano (junto a la Torre de Calahorra) hasta el Puente de Andalucía, así como usos permitidos y compatibles y edificabilidad máxima, para su incorporación al expediente patrimonial de enajenación mediante subasta, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, emite el siguiente informe:

INFORME:

El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por el Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, aprobado definitivamente por Resolución de 18 de marzo de 2003, por la entonces Consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de una primera resolución del mismo órgano autonómico, de 21 de diciembre de 2001, por la que se aprobó de manera parcial dicho documento; y por la Adaptación Parcial del mismo a la LOUA (en adelante ADP), aprobada por el Ayuntamiento el 31 de diciembre de 2009.

Respecto al planeamiento general, los terrenos procedentes de la desafectación parcial de la vía pecuaria “Cordel de Écija” (tramo entre el Puente Romano y el Puente de Andalucía), se encuentran clasificados en su mayor parte como Suelo Urbano No Consolidado con planeamiento aprobado y, en el tramo cercano al Puente de Andalucía, como Suelo Urbanizable Ordenado, según el plano 1.5.8. “Suelo Urbano y Urbanizable. Clasificación y Categorías” del documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

Concretamente, los terrenos están incluidos en los ámbitos de los siguientes instrumentos de planeamiento de desarrollo: PA PERI SS-8 “Cordel de Écija-Sur”, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 02/11/2006 (BOP 18/09/2007); PA PERI SS-9 “Cordel de Écija-Centro”, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 11/01/2007 (BOP 19/09/2007) y PA PERI SS-10 “Cordel de Écija-norte”, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 11/01/2007 (BOP 07/08/2007). El PA PPO S-1 “Cordel de Écija”, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 02/11/2006 (BOP 11/01/2010), donde se establecían la ordenación detallada del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado “Cordel de Écija fue anulado por sentencia judicial de 5 de enero de 2010.

Tomás de Aquino, 1, 9ª planta
14071-Córdoba

Tel: 957 00 13 22 - Fax: 957 00 14 04
urbanismo.dtco.cfiot@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	TRISTANA MONTIEL DIAZ	19/09/2023	PÁGINA 1/4
VERIFICACIÓN	Pk2jmU6RZT8YAQ286QH3KUY3SZEBR2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

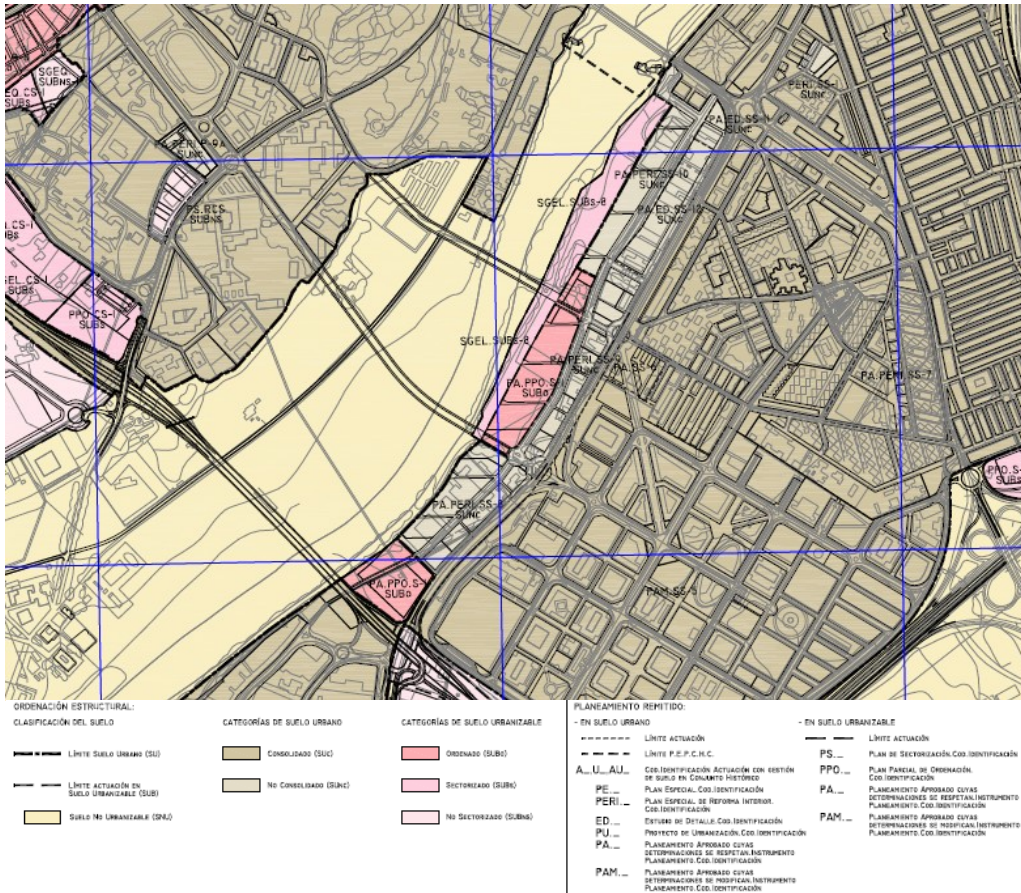


Imagen del Plano 1.5.8. “Suelo Urbano y Urbanizable. Clasificación y Categorías” AP LOUA.

En base a lo anterior las condiciones urbanísticas aplicables a cada sector donde se localizan los suelos objeto de consulta son las siguientes:

1. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PPO S-1 “CORDEL DE ÉCIJA”:

El instrumento de desarrollo del sector de suelo urbanizable PA PPO S-1 “Cordel de Écija”, está anulado por sentencia judicial, por lo que sus determinaciones urbanísticas son las establecidas en el planeamiento general vigente. En concreto, se establecen en la ficha correspondiente del TRPGOU del 2001, remitiendo para su desarrollo a un Plan Parcial. La Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU recoge en su Anexo las mismas condiciones estructurales para el desarrollo del sector.

Las determinaciones establecidas son las siguientes: Uso Global es el Residencial, la densidad global de 72,8 viv/ha, la edificabilidad global es 0,75 m2t/m2s y una reserva del 25% de las viviendas para VP. El sector pertenece al área de reparto AR.SUB.s-1C con un aprovechamiento medio de 0,500826 uu.a/m2s.

FIRMADO POR	TRISTANA MONTIEL DIAZ	19/09/2023	PÁGINA 2/4
VERIFICACIÓN	Pk2jmU6RZT8YAQ286QH3KUY3SZEZR2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2. SECTORES DE SNUC PERI SS-8, PERI SS-9 Y PERI SS-10:

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de estos sectores forman parte del desarrollo del proyecto premiado en la sexta edición del concurso EUROPAN. La ordenación se hizo conjuntamente en todo el ámbito del Cordel de Écija: PERI SS-8, PERI SS-9 y PERI SS-10. Por ello las determinaciones son prácticamente comunes en ellos.

Así, respecto a la regulación de usos, las ordenanzas de los PERIs remiten a la regulación de usos señalada en el título XII del PGOU “Regulación de Usos”. Las Clases de Usos son las indicadas en el Art. 12.2.1 del PGOU. La compatibilidad de usos será en el caso de Uso Industrial la prevista en los Art. 12.3.2 y 12.3.3 del PGOU, en el caso de terciario aquella indicada en los art. 12.4.2, 12.4.3, 12.4.7, 12.4.8 y 12.4.9 respectivamente para Hospedaje, Comercio, Oficinas, Recreativo y Hostelería.

El equipamiento comunitario se rige por las indicaciones señaladas en el Capítulo V del título XII del PGOU “Regulación de Usos” y por las Normas Particulares desarrolladas en la ordenanza CE-EQ del Plan Especial correspondiente a cada sector.

Los parques y jardines se registrarán por las normas generales indicadas en el Capítulo VI del Título XII del PGOU “Regulación de Usos” y por las indicaciones pormenorizadas en el Capítulo V. Título IV “Determinaciones de zonas verdes” de las ordenanzas el Plan Especial correspondiente a cada sector sin perjuicio de las indicaciones señaladas en el Art. 12.6.4 del PGOU.

Los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento se registrarán por las indicaciones señaladas en el capítulo XII del PGOU “Regulación de Usos”.

Las condiciones de desarrollo de la Red Viaria y de los Aparcamientos son las reflejadas en las Normas de Urbanización de los PERIS correspondientes, sin perjuicio de las indicaciones señaladas en los Art. 12.7.4, 12.7.5 y de 12.7.9 a 12.7.12 del PGOU respectivamente.

Las determinaciones urbanísticas específicas para cada Sector son:

2.1. Sector de SNUC correspondiente al PERI SS-8 “Cordel de Écija Sur”: El uso global es el Residencial, con dos zonas de ordenanzas de Ordenación Abierta OA-CE-1 y OA -CE-2; y una zona de Equipamiento comunitario CE-EQ (art. 14 de las ordenanzas y plano P12 del PERI SS-8). Los criterios y condiciones de ordenación son las establecidas en las Ordenanzas del instrumento PERI SS-8.

Para la Zona OA-CE-1, las condiciones de ordenación (parcelación, edificabilidad, ocupación, alineaciones, retranqueos, etc.) se regulan en el art. 19 de las ordenanzas, donde se establece una tipología edificatoria progresiva desde tres (PB+II) hasta siete plantas (PB+VI) no pudiendo superar los 25 metros en ningún caso. Sus condiciones de uso, se regulan en el art. 20, admitiéndose como uso dominante el Residencial Plurifamiliar y como usos compatibles: Industria 1ª categoría, Terciario (excepto grupo c) de Recreativo), Equipamiento comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios) además de aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Para la Zona OA-CE-2, las condiciones de ordenación se regulan en el art. 21. de las ordenanzas, donde se establecen dos tipologías principales: Tipología en Bloque de siete plantas (PB+VI, menor de 25 metros) y etipología horizontal de dos plantas (PB+I) Respecto a las condiciones de uso para la zona OA-CE-2, se regulan en el art. 24 de dichas ordenanzas, admitiéndose los mismos usos que para la zona OA-CE-1.

FIRMADO POR	TRISTANA MONTIEL DIAZ	19/09/2023	PÁGINA 3/4
VERIFICACIÓN	Pk2jmU6RZT8YQAQ286QH3KUY3SZEBR2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



En la Zona CE-EQ, las condiciones de ordenación y usos se regulan en los artículos 11, 26 y 27 de las ordenanzas, estableciendo una edificabilidad máxima de $2m^2t/m^2s$, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

2.2. Sector de SNUC correspondiente al PERI SS-9 “Cordel de Écija Centro”: El uso global es el Residencial, estableciéndose una zona de ordenanza de Ordenación Abierta OA -CE-2 y una zona de Equipamiento Comunitario CE-EQ (art. 14 de las ordenanzas y plano P12). Los criterios y condiciones de ordenación son las establecidas en las Ordenanzas del instrumento PERI SS-9.

Para la Zona OA-CE-2, los criterios de ordenación se regulan en el art. 17 de las ordenanzas donde se establecen dos tipologías principales: bloques de siete plantas (B+VI) y edificación de dos plantas (B+I). Sus condiciones de ordenación (parcelación, edificabilidad, ocupación, alineaciones, retranqueos, etc.) se regulan en el art. 19. Sus condiciones de uso, se regulan en el art. 20, admitiéndose como uso dominante el Residencial Plurifamiliar y como usos compatibles: Industria 1ª categoría, Terciario (excepto grupo c) de Recreativo), Equipamiento comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios) además de aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

En la Zona CE-EQ, las condiciones de ordenación y usos se regulan en los artículos 11, 22 y 23 de las ordenanzas, estableciendo una edificabilidad máxima de $2m^2t/m^2s$, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

2.3. Sector de SNUC correspondiente al PERI SS-10 “Cordel de Écija Norte”: El uso global es el Residencial, con una zona de ordenanza de Ordenación Abierta OA -CE-4; y una zona de Equipamiento comunitario CE-EQ (Art. 14 de las ordenanzas y plano P12). Los criterios y condiciones de ordenación son las establecidas en las Ordenanzas del instrumento PERI SS-9.

Respecto a los criterios de ordenación regulados en el art. 17 de las ordenanzas, para la zona OA CE-4 se establecen dos tipologías principales: edificación de hasta tres plantas (B+II) y bloques de hasta siete plantas (B+VI). Sus condiciones de ordenación (parcelación, edificabilidad, ocupación, alineaciones, retranqueos, etc.) se regulan en el art. 19 de las ordenanzas del PERI SS-9. Las condiciones de uso para la zona OA-CE-4, se regulan en el art. 20 de las ordenanzas, admitiéndose como uso dominante el Residencial Plurifamiliar y como usos compatibles: Industria 1ª categoría, Terciario (excepto grupo c) de Recreativo), Equipamiento comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios) además de aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

En la Zona CE-EQ, las condiciones de ordenación y usos se regulan en los artículos 11, 22 y 23 de las ordenanzas, estableciendo una edificabilidad máxima de $2m^2t/m^2s$, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

En todo caso, lo anterior, sin perjuicio de considerar otras circunstancias sobre dichos terrenos que pudieran ser tenidas en cuenta a la hora de su uso y disposición, las cuales debieran ser consultadas al órgano competente, que según el art. 2 de la LISTA es municipal.

Jefa de Servicio de Urbanismo

Tristana Montiel Díaz

FIRMADO POR	TRISTANA MONTIEL DIAZ	19/09/2023	PÁGINA 4/4
VERIFICACIÓN	Pk2jmU6RZT8YAQ286QH3KUY3SZEBR2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	