

Expte.- 4.1.3 24/2003

EL SERVICIO DE PLANEMIENTO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA A LA VISTA DEL RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PUBLICA DEL PLAN PARCIAL LA GORGOJA Y EL MARROQUIL DE LA ADAPTACIÓN REVISIÓN DEL P.G.O.U DE CÓRDOBA 2001

INFORMA

Los últimos acuerdos del Consejo de Gerencia y de la COMISIÓN DE GOBIERNO sobre el Plan Parcial LA GORGOJA EL MARROQUIL PP-PO-4.1, se adoptaron en sesiones celebradas los días 21 y 27 de octubre de 2003, respectivamente, los cuales recogían los siguientes puntos:

PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP LA GORGOJA EL MARROQUIL, formulado por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

SEGUNDO: Someterlo a información Publica por plazo de un mes, de acuerdo con el articulo 139 del Reglamento de Planeamiento, con publicación en el BOP, así como en el tablón de anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo y periódico de ámbito provincial.

TERCERO: Solicitar los informes correspondientes a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y al Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial del Ministerio de Fomento, Medio Ambiente y RENFE.

CUARTO: Solicitar a las Compañías suministradoras respectivas los informes referentes a las infraestructuras previstas.

QUINTO: Requerir al promotor para que subsane las deficiencias señaladas en el punto 6 del informe del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo y de acuerdo con los criterios que indique en su día el Consejo de Gerencia, a la vista del resultado de información publica, antes de someter el expediente a su aprobación provisional.

El punto 6 del Informe del Servicio de Planeamiento se trascribe a continuación:

6.- VALORACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

6.1.- Sobre la documentación del Plan Parcial.

La documentación presentada está representada a escala 1/2000, lo cual es correcto de acuerdo con el artículo 60 del Reglamento de Planeamiento, en cambio la Normativa de Régimen Urbanístico del PGOU establece el artículo 3.2.3 que la escala mínima ha de ser 1/1000.

Examinado el PP-GM, presentado en esta Gerencia Municipal de Urbanismo el día 3 de OCTUBRE de 2003, se comprueba que falta la documentación que se especifica más adelante la cual deberá ser aportada antes de la Aprobación Provisional:

- Trazado y características de la red de comunicaciones, ya que presenta el trazado existente con la topografía base.
- Falta Estudio Histórico Arqueológico.
- Faltan tres ejemplares completos del PP-GM y las ocho separatas necesarias para dar traslado alas diferentes Organismos y Compañías.

Por tanto, deberá completarse la documentación presentada de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la LOUA, el 3.2.3 de la Normativa de Régimen Urbanístico del PGOU/01 y el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento.



Dicha documentación deberá completarla y a escala adecuada antes de la aprobación Provisional.

6.2.- Sobre la clasificación y calificación del suelo. Sistema de actuación.

El suelo que desarrolla el PP-GM es un suelo Urbanizable Sectorizado en base al PS-PO4, de uso residencial, con tipologías de vivienda unifamiliar aislada exclusivamente.

El PS-PO4 no establece área de reparto independiente para el Sector del PP-GM.

Dentro del Sector del PP-GM establece expresamente dos unidades de ejecución y sus respectivos a través del Sistema de Actuación que será el de Compensación.

6.3.- Sobre el ámbito del Plan Parcial.

La documentación del PP-GM presentado, recoge fielmente el ámbito representado en el "Plan Parcial" establecido por el PS-PO4 y coincide asimismo con la que estimaba el PGOU/01, siendo la superficie del sector 643.891'00 m².

6.4.- Sobre la zonificación y usos del suelo. Ordenanzas.

Se estima un total aproximado de 482 viviendas, no previendo el porcentaje de viviendas de Protección Oficial establecido en el artículo 7.1.3.3 del PGOU/01, y el artículo 10 de la LOUA, si bien se considera aceptable dadas las características y grado de consolidación de la parcelación existente.

El PP-GM presentado, plantea solamente como uso dominante el uso lucrativo residencial, con la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada. El Plan Parcial establece una subzonificación discontinua con cinco ordenanzas propias de aplicación, que coinciden con la prevista en la Normativa del PGOU 2001, salvo la UAS 1 y 6:

UAS-1	$0'4 \text{ m}^2 \text{t/m}^2 \text{s}$
UAS-2	0'35 m ² t/m ² s
UAS-3	$0'30 \text{ m}^2 \text{t/m}^2 \text{s}$
UAS-4	0'25 m ² t/m ² s
UAS-5	0'21 m ² t/m ² s
UAS-6	0'18 m²t/m²s
UAS-6'	0'18 m²t/m²s

Esta última no se entiende puesto que tiene la misma edificabilidad, asimismo no se entiende el índice de ocupación excepcional del 21%, ni el frente de fachada de 16 mts para la UAS –2.

En cuanto a superficie de parcela se establecen las diferentes zonas:

UAS-1	600 m2
UAS-1'	750 m2
UAS-2	750 m2
UAS-3	950 m2
UAS-4	1200 m2
UAS-5	1450 m2
UAS-6	1700 m2
e	······ 1700 1112

No se refleja ninguna subzonificación en documentación gráfica que se corresponda con los parámetros anteriormente trascritos.

Se hace coincidir el porcentaje de ocupación de cada subzona con el parámetro correspondiente de edificabilidad a fin de que se pueda materializar, opcionalmente, todo el aprovechamiento en una sola planta.

No se establece la edificabilidad media del Sector, sólo se hace mención a la edificabilidad bruta máxima que es de 0'15 m²t/m²s.

De acuerdo con la realidad existente, se establecen diferentes tamaños de parcela mínima y frente de parcela mínimo según subzonas, los cuales nos parecen acertados.

Se exceptúan del cumplimiento de superficie mínima y fachada mínima aquellas parcelas que por causa de la apertura de un nuevo viario incumplan alguno de estos parámetros. Asimismo, se exceptúan aquellas parcelas cuya superficie resultante tras deslindar un vial no sea inferior al 60% del tamaño de parcela mínima, las que se encuentren entre otras parcelas que imposibiliten el proceso reparcelatorio y aquellas con sus bordes de parcela consolidados antes de la aprobación inicial del Plan Parcial PP-GM.

Se establece con carácter general una separación a vial público de 6 metros y a lindero privado de 3 metros, si bien no se exceptúan con carácter general de tal cumplimiento las que antes de la aprobación inicial del Plan Parcial PP-GM estuvieran construidas con menores separaciones o adosadas a fachada o linderos privados, sino sólo las edificaciones "pareadas", con lo cual dificultaría su legalización del resto que no cumplieran esos parámetros.

En cuanto a la regulación de usos, dominante y compatibles, el equipo redactor establece unos usos pormenorizados diferentes de los establecidos por el PGOU/01 para la zona UAS.

En cuanto a las Ordenanzas Transitorias de Cobertura para la Legalización de las Parcelaciones llegales de Córdoba cabe señalar lo siguiente:

No nos parece acertado el artículo 48 referente a las edificaciones de carácter singular, en cuanto que permite una tercera planta con edificabilidad del 0,15m²t/m²s, y ocupación del 50%.

El equipo redactor no establece la ponderación de las diferentes subzonas que plantea. Deberá estudiarse tal ponderación de manera que se distribuya equitativamente el futuro reparto de cargas y beneficios entre todos los propietarios del Sector, para lo el equipo redactor establecerá con tal fin, de forma justificada, los correspondientes coeficientes de ponderación.

Deberá asimismo reflejar la superficie con aprovechamiento lucrativo que le corresponde al Municipio, libre de los costes de urbanización, precisa para la materialización del 10% del Aprovechamiento Medio del Área de



Reparto, o bien establecer el compromiso de su equivalente de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

6.5.- En cuanto a los módulos mínimos de reserva para dotaciones.

Al plantearse aproximadamente 482 viviendas se trata de una Unidad Básica a efectos de la aplicación del artículo 10 del R.P.U. No obstante, se aplica la excepcionalidad que plantea el **artículo 17.2** de la LOUA. realizando las siguientes reservas de suelo para dotaciones:

Techo máximo del Sector: 96.583,65m²t

En base a lo anterior, consideramos aceptable las reservas de suelo para equipamientos y zonas propuestas por el PP-GM.

Las Plazas de Aparcamiento que deben preverse según el artículo17 de la LOUA es de 0'5 a 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m²t, si bien dicho artículo exime parcialmente del cumplimiento en sectores desarrollados irregularmente, como es el caso.

Por otro lado, en el PGOU/01, establece en el artículo 12.7.11 que en suelo Urbanizable, la reserva mínima para aparcamiento, será de **dos plazas** por vivienda. Al menos el 50% de dicha dotación habrá de preverse en el interior de la parcela, pudiendo situarse el resto de las plazas en áreas reservadas para este uso situadas al aire libre anejas a la red viaria.

Es decir:

1/2 (482x2) = 482 plazas (al menos en el interior de las parcelas.)

1/2 (482x2) = 482 plazas (resto al aire libre anejas a la red viaria.)

El PP-GM plantea plazas de aparcamiento al aire libre y anexos a la red viaria, en uno de los laterales de cada vial, dejando el resto de aparcamientos en el interior de parcelas privadas.

No parece oportuno con carácter general establecer aparcamientos en cordón en todos los viales, ya que impediría el tránsito normal de vehículos en doble dirección, por lo que tendrá que estudiarse en qué viales se establecen estos aparcamientos en cordón y en cuales no.

Se estima conveniente que se estudie la posibilidad de prever plazas de aparcamiento contiguas a las zonas verdes y equipamientos previstos (con un 2% para minusválidos), así como establecer en la ordenanza el porcentaje que han de absorber el interior de las parcelas para llegar en su conjunto a cumplir el estándar antes citado.

6.6.- En cuanto a la red viaria.

Se observa en la documentación gráfica del PP-GM, que el viario propuesto respeta literalmente la ordenación local viaria propuesta por el PS-PO4.

No se aportan secciones longitudinales de los diferentes tipos de viales. Tampoco se reflejan las rasantes de las calles anchos de viales, nuevas alineaciones que se prevean, etc.

Deberá completarse la documentación de manera que queden definidas las características geométricas del trazado y las rasantes definitivas al menos en los cruces de calles y cambios de dirección.

El viario propuesto deberá estudiarse de manera que suprima las barreras urbanísticas existentes, de acuerdo con el decreto 72/1992 por el que se aprueban las "Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte".

Asimismo la red viario deberá tener la dimensión mínima y trazado que garantice la seguridad de los habitantes en cuanto a la posibilidad de acceso y evacuación en casos de emergencia. Por lo que se estudiará la circulación de tráfico encaminada establecer dos vías de acceso alternativo y establecerá, en cada una de ellas, anchos de calle en los que se alcancen los "Valores de Aproximación a los Espacios de Maniobra" establecidos en la NBE-CPI/96 (ancho mínimo libre de obstáculos, arbolado etc. de 5 metros, altura libre 4 metros y capacidad portante de 2000 Kp/m2. En caso de existir calles en fondos de saco deberán finalizar en glorieta circular de 12'50 metros de diámetro).

6.7.- En cuanto al esquema de redes.

La documentación presentada contiene los siguientes esquemas de instalaciones:

Red de abastecimiento de aqua: Sólo se proyecto una red al Norte del Sector cerrando la malla existente. Se especifica un solo punto de conexión existente a la red general en la tubería de fundición dúctil de diámetro 200 existente en la carretera de Palma (Cañada Real Soriana), de la que parte una red mallada claramente los puntos de conexión posibles. Al parecer se plantea una red mallada, lo cual nos parece acertado, pero no se prevé la instalación de hidrantes de incendios y red de riego.

Red de Saneamiento y encauzamiento: Establecen un sistema separativo en esquema de árbol para todas las calles del sector, lo cual parece muy adecuado pero de un coste excesivo. La red de pluviales conecta directamente al arroyo y la de aguas residuales al colector existente en la Carretera de Palma.

Red de suministro eléctrico (Alta y Baja tensión): Se propone el mantenimiento de las dos líneas áreas que atraviesan el Sector estableciendo una banda de protección de dichas líneas eléctricas.

Deberá personalizarse el cuadro de estimación de cargas.

Se estudiará la eliminación de las redes aéreas existentes en el sector y su evaluación económica, previendo su soterramiento o desvío con cargo a los propietarios del sector.

Red de alumbrado Público: Se prevé la red de alumbrado público en todas las calles del Sector.

No se estudia con escala adecuada para poder analizarla. La red de alumbrado público deberá estudiarse jerarquizando el mismo en separación y altura de luminarias, según las diferentes vías previstas en el Sector. Los Centros de Mando se situarán en los Centros de Transformación previstos.



Red de Telefonía: No se prevé completar la red de telefonía.

Analizados los anteriores esquemas de instalaciones se consideran insuficientes por lo que valoran desfavorablemente. Por otro lado, tal y como se establece en el art. 18.3 de la Ley 6/98, entre los deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable está costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los Sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que genera. Por lo tanto, el Plan Parcial deberá contener (art. 46 R.P.U.) el compromiso "expreso" de los promotores de aceptar los gastos que se deriven de los refuerzos o mejoras que precisen las redes de Energía Eléctrica y de Abastecimiento de Agua, las cuales se definirán en los oportunos Planes Especiales, en concepto de Cargas Externas, Contribuciones Especiales o Derechos de Extensión, depositando, en su caso, los avales que como garantía se le requieran antes de la Aprobación Definitiva de este Plan Parcial.

La ubicación de los Centros de Transformación, que se prevean en zonas de distinto uso, deben considerarse como afectos a Sistemas Técnicos, y por tanto deben excluirse del cómputo de las zonas donde se ubican, tanto a efectos de su cuantificación como de su obtención que, en cumplimiento de la legislación vigente, habrá de ir a con cargo a la Junta de Compensación.

Se advierte que de acuerdo con el art. 53.6 del Reglamento de Planeamiento los Centros de Transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos, en casos excepcionales, debidamente justificado, de proyectarse en edificación exenta, el Plan Parcial deberá fijar las correspondientes Ordenanzas que fijen las condiciones de tal edificación.

6.8.- En cuanto al Estudio Económico-Financiero.

Deberá presentarse un Estudio Económico Financiero para el Plan Parcial, desglosado y pormenorizado en referencia a cada una de las Unidades de Ejecución que se delimiten, incluyendo los gastos de redacción de los Planes de Sectorización y de los Planes Parciales.

Se estudiará la eliminación de las redes aéreas existentes en el sector y su evaluación económica.

Asimismo deberá estimarse económicamente el costo de las demoliciones de las edificaciones que en su caso se propongan.

Deberá completarse antes de la Aprobación Provisional del Plan Parcial.

Así mismo se evaluará el ahorro que suponga la infraestructura existente que sea adecuada a la normativa sectorial de aplicación.

6.9.- En cuanto a la Gestión Urbanística.

Se establece el Sistema de Actuación por Compensación y dos Unidades de Ejecución, La Gorgoja y El Marroquil.

6.10.- En cuanto al Plan de Etapas.

Se prevén los siguientes plazos:

- Ámbito temporal máximo: no excederá de cuatro años a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.
- Desarrollo del Planeamiento: desarrollo del Plan Parcial a partir de los 5 meses desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización
- Constitución de Junta de Compensación en el plazo máximo de 12 meses.
- Inicio de las obras de urbanización, en un plazo de tres meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, prorrogable en un período no superior a 18 meses.
- Se establece un plazo para la solicitud de licencia de obras de urbanización, el cual no es necesario una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- Solicitud de licencia de edificación en los dos años siguientes a la aprobación definitiva del PP, al menos el 50% de las mismas y el 100% en un plazo no superior a cuatro años.
- Se establece la Conservación de las obras de Urbanización, a través de la Entidad de Conservación correspondientes.

En cumplimiento de dicho acuerdo se publicó anuncio en el Diario de Córdoba de fecha de 27 de noviembre de 2003; en el BOP número 4 de fecha de 8 de enero de 2004 y en los Tablones del Ayuntamiento y de la Gerencia Municipal de Urbanismo desde el 3 de diciembre de 2003 hasta el 12 de enero de 2004. Asimismo se publicó Edicto de Desconocidos en el Diario de Córdoba de 30 de abril de 2004 y en el BOP número 73 de 21 de mayo de 2004.

Y se solicitaron los informes:

1.- De Confederación Hidrográfica del Guadalquivir el día 20 de enero de 2004, contestando mediante escrito con fecha de 25 de marzo de 2004 y número de registro de entrada 8.022 en el que mediante se comunica que: "se comprueba que en la zona de actuación de dicho plan se ve afectado en su parte norte por la linde con el Canal del Guadalmellato y se encuentra atravesado también por el Arroyo Huerta de Mayorga el cual divide la urbanización en dos secciones. La longitud del arroyo Huerta de Mayorga a su



paso por las parcelaciones es de 622 metros con un ancho medio de 3,5 metros lo que supone una superficie de dominio público hidráulico aproximada de 2.177 m² según lo define el artículo 2 y 4 del RDL 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. El proyecto presentado carece de la realización de un deslinde del dominio público hidráulico con el objeto de delimitar el domino público y el dominio privado, conforme al procedimiento establecido en el artículo 95 y siguientes del Texto Refundido, en relación con el artículo 240 del Reglamento del Domino Publico Hidráulico, aprobado mediante RD 606/2003 de 23 de mayo y en consecuencia, delimitar claramente las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura y policía de 100 metros definidas en el artículo 6 del TR.

Según se establece en el artículo 7.2 del **reglamento la zona de servidumbre deberá quedar totalmente libre de edificaciones**, pudiéndose usar para zonas verdes y

viales pero en ningún caso se autorizará edificar sobre ella.

Si para cumplir la obligación de **dejar libre la zona de servidumbre,** fuese necesario variar el curso del cauce se deberán especificar los terrenos de posible desafección del domino público y los nuevos terrenos que se afectarán al mismo, conforme establece el artículo 8 del Texto Refundido.

Dado que el cauce atraviesa zona destinada a viviendas con riesgo de inundaciones y con objeto de evitar daños a personas o cosas, se deberá estudiar las condiciones de inundabilidad del tramo de arroyo afectado por el Plan, con el fin de proceder a ejecutar obras de canalización o encauzamiento necesarias para evitar tales riesgos.

Con objeto de comprobar la determinación de caudal y la sección calculada para el encauzamiento, y según se especifica en el artículo 126 del reglamento, se deberá aportar a este Organismo de Cuenca proyecto suscrito por técnico competente justificando la sección del encauzamiento que se calculará para un periodo de retorno de 500 años, según lo dispuesto en el artículo 39 de la Orden de 13 de agosto de 1999.

En cuanto al **vertido de aguas residuales**, se establece la conexión con el colector general y por tanto quedará prohibido cualquier vertido directo o indirecto al dominio público hidráulico.

En cuanto a los **vertidos de las aguas pluviales**, se deberá calcular la afección a predios existentes aguas debajo del punto de recepción en cauce y deberá contar con la autorización previa del Organismo según lo dispuesto en el artículo 76 del vigente Reglamento del Domino público hidráulico aprobado por RD 849/86 de 11 de abril, modificado parcialmente por el RD 606/2003 y articulo 100 del TR 1/2001.

2.- Del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes el 30 de enero de 2004, contestando mediante escrito con fecha 17 de marzo de 2004 y numero de registro de entrada 7.268, manifestando que: Los terrenos incluidos en la delimitación del Plan Parcial colindan en su límite sur con la carretera A-431 de Córdoba a Sevilla por el Guadalquivir. En la documentación aportada no se recoge modificación alguna, relativa a la ordenación de accesos existente.

En el informe elaborado por este Servicio, en relación con el expediente del Plan de Sectorización PAU-PO.4 La Gorgoja El Marroquil y Barquera Norte, que obra en poder de esa Gerencia, se señalaba la necesidad de proceder a la remodelación de la intersección, regulada por semáforos, existente en la actualidad, ante el nivel de siniestralidad que presenta la carretera A-431 en dicho nudo de intersección, remodelación que debería recogerse en los Planes Parciales que habrán de desarrollar el Plan de Sectorización, extremo que no se contempla en el presente Plan Parcial. En consecuencia este Servicio de Carreteras emite informe desfavorable en relación con la ordenación de accesos prevista en el Plan Parcial.

3.- De la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, el 30 de enero de 2004 contestando mediante escrito presentado con fecha 9 de marzo de 2004 y número de registro de entrada 6.288, manifestando que: las parcelaciones de la Gorgoja y El Marroquil debido a que las vías pecuarias en concreto la Cañada Real Soriana(coincidente con la A-



431) y la Vereda de la Canchuela, discurren por los límites sur y este respectivamente, de la parcelación, la medida que se propone es respetar sus anchuras legales.

No obstante lo anterior la Vereda de la Canchuela no podrá ser utilizada para conectar ningún vial ni para los accesos a la parcelación, como ha sido proyectado. En caso de que esto sea preciso, deberán proponer un trazado alternativo para la correspondiente modificación. Por todo lo anteriormente expuesto, no podrá informarse favorablemente la ejecución del Plan, hasta tanto se subsanen las afecciones citadas.

- 4.- De el Área de Infraestructuras Alumbrado Publico, el día 13 de enero de 2004. que contestó mediante escrito presentado el día 17 de febrero de 2004 y numero de registro de entrada 4.223 emitiendo el correspondiente informe en el que pone de manifiesto lo siguiente: presentado a informe una separata Empresa Alumbrado Publico correspondiente al PP del Sector PO-4.1 La Gorgoja y el Marroquil se aprecia una serie de estructura de alumbrado público para estos viales, que son inadecuados: la estructura de canalizaciones se encuentra ubicada a la misma altura que el resto de los servicios, debiendo adecuarse a lo especificado en el actual Reglamento Electrotécnico. La altura de la columna de 3,5 m es inadecuada. La lámpara de 250 W de vapor de sodio es totalmente inadecuada. La geometría de instalación a 50 metros de interdistancia es totalmente inadecuada. Se propone la utilización de la red existente a fin de aminorar el coste de la ejecución material de las obras de adecuación.
- **5.-Del Departamento de Tráfico**, el día 13 de enero de 2004. Con fecha 3 de junio de 2004 y número de registro de entrada 14.736 se presenta informe emitido por el Área de Presidencia, Departamento de Tráfico en el que se configuran una serie de observaciones que deberán se subsanadas.
- <u>6.- De SEVILLANA DE ELECTRICIDAD S.A.</u>, el día 13 de enero de 2004 habiendo sido debidamente entregado con fecha 19 de enero de 2004. No se ha emitido informe.
- <u>7.- De EMACSA</u> el día 13 de enero de 2004, contestando mediante la presentación de escrito con fecha 18 de febrero de 2004 y numero de registro de entrada 4.201, señalando que: para la viabilidad del sector es necesaria la ejecución de las infraestructuras previstas en el Plan Especial de Ampliación de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento Complementario al PGOU de Córdoba; así como que en la redacción del Proyecto se deberán tener en cuenta las Normas de EMACSA para las redes de abastecimiento y saneamiento, recogiendo una serie de observaciones en el informe relativas al abastecimiento y saneamiento que deberán de recogerse en el documento de aprobación provisional.
- 6.- De TELEFÓNICA, el día 13 de enero de 2004. Que contestó con fecha 3 de marzo de 2004 y numero de registro 5.894 señalando mediante la emisión del correspondiente informe: que las canalizaciones reflejadas en los planos que se enviaron Telefónica puede adelantar con carácter provisional que las infraestructuras soporte (canalizaciones y registros) previstas no están suficientemente definidas para hacer viable su ejecución de forma que posteriormente, previa atribución / asignación de uso privativo, sea factible la instalación de su red publica de telecomunicaciones electrónicas en el ámbito afectado por el proyecto de referencia, no obstante consideramos que en el posterior proyecto de urbanización es donde deberían quedar suficientemente definidas para conseguir el objetivo indicado.

Durante el período de Información Pública se presentaron <u>31 alegaciones</u>, que se contestan mediante anexo que se ajunta al presente informe.

GERENCIA VEROBERO DI DI VERDENCIA VERDENCIA VERDENCIA DI CONTRA LA CONTRA LA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Se señalan los siguientes criterios para la preparación del documento apto para su aprobación provisional:

- Introducir las observaciones señaladas en el Informe del Servicio de Planeamiento que sirvió de motivación para la aprobación inicial del Plan Parcial.
- Introducir las observaciones señaladas en el Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- Introducir las observaciones señaladas en el informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta.
- Introducir las observaciones señaladas en el Informe de la Delegación Provincial de **Medio Ambiente**.
- introducir las observaciones señaladas en el Informe del área de Infraestructuras ALUMBRADO PUBLICO.
- Introducir las observaciones del informe del **DEPARTAMENTO DE TRAFICO.**
- Reiterar el informe de **SEVILLANA** e introducir las observaciones contenidas en el mismo
- Reiterar e Introducir las observaciones señaladas en el Informe de PARQUES Y JARDINES.
- Introducir las observaciones del informe EMACSA
- Introducir las observaciones del informe de TELEFÓNICA.
- Se deberán realizar las gestiones necesarias con los organismos señalados para que se informe favorablemente el documento que se redacte para la fase de aprobación provisional.

El órgano municipal competente para resolver sobre la fase de alegaciones es el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de conformidad con lo previsto en el artículo 4.2 c) y 9 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Una vez se entregue el documento los trámites son:

- 1º.- Aprobación Provisional, por la Junta de Gobierno Local.
- 2º.- Remisión a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Córdoba para su informe preceptivo (art. 14.1.b Decreto 193/2003).
- 3º.- Aprobación Definitiva por el Excmo. Ayuntamiento Pleno.
- 4°.- Deposito en el Registro Administrativo de la CCAA y del Municipio (articulo 38.4 LOUA y articulo 9 del Decreto 2/2004 de 7 de enero por el que se regulan los Registros Administrativos de instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados.
- 5º. Publicación (Resolución y Ordenanzas) en el BOP articulo 47 de la LOUA.

Por todo lo anterior, se presenta el expediente al Consejo de la Gerencia, para que adopte de conformidad con lo previsto en los artículos 4.2.apartado c) y artículo 9 de los Estatutos de la Gerencia los siguientes acuerdos que se exponen a continuación:

PRIMERO: ESTIMAR las alegaciones números 5, 6, 8, 9, 10, 20, 22, 24.1, 24.2, 25.1, 25.2, 25.3, y 25.6 ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones números 1, 2, 3, 4, 7, 11, 12, 13.1, 14.2, 14.1, 15, 16, 17, 19, 18, 21, 23, 24.5, 25.5 25.7 y 30 y DESESTIMAR las alegaciones números 13.2, 13.3, y 29, en el sentido recogido en el informe del Servicio de Planeamiento que se adjunta como anexo. Dada la variedad y complejidad de los contenidos de las alegaciones se indica la conveniencia de confirmar la concreción de cada alegación en el documento que se apruebe provisionalmente.

GERENCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

SEGUNDO: MARCAR LOS SIGUIENTES CRITERIOS AL EQUIPO REDACTOR PARA QUE ELABORE EL DOCUMENTO APTO PARA APROBAR PROVISIONALMENTE EL PLAN PARCIAL DE La Gorgoja y El Marroquil, de la Adaptación-Revisión del P.G.O.U 2001, al valorar que las modificaciones que proceden del resultado del periodo de Información Publica y de los trabajos de seguimiento y coordinación no suponen un cambio sustancial del documento aprobado inicialmente.

Los criterios son los siguientes:

- Introducir las observaciones señaladas en el Informe del Servicio de Planeamiento que sirvió de motivación para la aprobación inicial del Plan Parcial.
- Introducir las observaciones señaladas en el Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- Introducir las observaciones señaladas en el informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta.
- las observaciones señaladas en el Informe de la Delegación Introducir Provincial de Medio Ambiente.
- introducir las observaciones señaladas en el Informe del área de Infraestructuras ALUMBRADO PUBLICO.
- Introducir las observaciones del informe del **DEPARTAMENTO DE** TRAFICO.
- Reiterar el informe de SEVILLANA e introducir las observaciones contenidas
- Reiterar e Introducir las observaciones señaladas en el Informe de PARQUES Y JARDINES.
- Introducir las observaciones del informe EMACSA
- Introducir las observaciones del informe de TELEFÓNICA.
- Se deberán realizar las gestiones necesarias con los organismos señalados para que se informe favorablemente el documento que se redacte para la fase de aprobación provisional.

Asimismo se deberán realizar las gestiones necesarias con los organismos señalados para que se informe favorablemente el documento que se redacte para la fase de aprobación provisional.

TERCERO: A pesar de no ser legalmente obligatorio y a los efectos de lograr la mayor difusión al proceso, notificar dicho acuerdo a los interesados, advirtiéndoles que este acto al ser de trámite no es susceptible de recurso, por lo que en caso de disconformidad con el contenido podrá ser recurrido, una vez se les notifique la resolución definitiva.

> SERVICIO DE PLANEAMIENTO Córdoba a 28 de junio de 2004

Fdo. Clemente Fernández de Córdova y Lubián Fdo. Rafael Sánchez Leyva Arquitecto

Licenciado en Derecho