

Extraoficial

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

PP-P-PO-5.1 BARQUERA SUR

Expte: 4.1.3. 22/2003

Fecha: 24 ENERO 2005

DENOMINACIÓN: PLAN PARCIAL BARQUERA SUR
ASUNTO: INFORME PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
SITUACIÓN: PONIENTE
REDACTORES: ECOURBE

INFORME

ANTECEDENTES

El Plan Parcial **PO-5.1 BARQUERA SUR**, fue APROBADO INICIALMENTE por la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2.003.

Tras su aprobación inicial se sometió a Información Pública durante el plazo de un mes, mediante su inserción del correspondiente edicto en el BOP (BOP número 4 de 8 de enero de 2.004), y anuncio en uno de los diarios de mayor difusión de Córdoba (Diario Córdoba de fecha 28 de noviembre de 2.003), de conformidad con lo establecido en la Legislación vigente. Asimismo se publicó Edicto de Desconocidos en el Diario de Córdoba de 15 de Marzo de 2004 y en el BOP número 52 de fecha de 6 de abril de 2004.

Transcurrido el período de Información Pública se presentaron treinta y nueve alegaciones al documento, correspondiendo el objeto del presente informe el trámite de aprobación provisional. Dicha alegaciones fueron resueltas por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo mediante acuerdo de 6 de julio de 2004, *Estimándose once* alegaciones, *Estimándose Parcialmente veintidós* alegaciones y *Desestimándose seis* alegaciones.

CONTENIDO

Con fecha 30 de Diciembre de 2004, registro de entrada 30.820, se presenta nueva documentación recogiendo la subsanación de deficiencias planteadas en el punto 5 Valoración del Informe del Servicio de Planeamiento de 15 de Octubre de 2003, para someterlo a Aprobación Provisional.

Asimismo, se da respuesta a lo establecido en los informes de las diferentes compañías suministradoras y/o organismos sectoriales competentes, que han informado.

ADECUACION

SOBRE EL INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO.

El presente documento tiene por objeto poner de manifiesto la subsanación en el Texto Refundido para Aprobación Provisional del Plan Parcial PO-5.1 (Barquera Sur) de las deficiencias expuestas en el Informe del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba al citado instrumento de planeamiento, informe emitido con fecha 15 de Octubre de 2003, y que sirvió de motivación jurídica al acuerdo de Aprobación Inicial del instrumento de planeamiento de referencia.

Las deficiencias y su subsanación se exponen a continuación, siguiendo el mismo orden establecido en el Informe del Servicio de Planeamiento:

1. Documentación del Plan Parcial:

Toda la documentación requerida ha sido aportada durante la tramitación del procedimiento y consta en el expediente administrativo.

La cartografía base presentada contiene errores: la traza de algunos viarios no es la real (ej. último tramo calle nº 15); representación gráfica de edificaciones que no existen realmente (ej. edificaciones en la manzana R-29), algunos límites de propiedades no han sido representados. Estas deficiencias deberán ser subsanada antes de la aprobación definitiva.

En el apartado 3.3 de Propuesta de Ordenación hace referencia a la presentación de las certificaciones técnicas de las compañías suministradoras e informes de los organismos competentes y sin embargo no se aportan, los cuales deberán ser aportados antes de la aprobación definitiva.

2. Sobre la clasificación y calificación del suelo. Sistemas de actuación:

No existían deficiencias que subsanar.

3. Sobre el ámbito del Plan Parcial:

No existían deficiencias que subsanar.

4. Criterios de Actuación. Propuesta de Ordenación:

Aunque han sido subsanadas la gran mayoría de las deficiencias observadas en el informe del Servicio de Planeamiento, *quedan por corregir algunos viarios en fondo de saco como son las calles nº 8, 34 y 42, en el caso de no poderse trazar un viario con salida a otro, habrá que dotarlo con una rotonda aunque sea en el interior de la parcela afectada de la mayor dimensión posible.*

Se deberá aclarar el régimen de aplicación sobre las construcciones existentes en las zonas de servidumbres de los arroyos que vienen reflejadas como fuera de ordenación

5. Sobre la zonificación y usos del suelo:

En el documento presentado y relación con este apartado conviene distinguir diferentes apartados:

a. Residencial Unifamiliar:

Se mantiene la tipología de Unifamiliar Aislada, si bien se especifica la ordenanza de aplicación, denominándolas UAS-BS. El TR subsana las observaciones indicadas en el Informe del Servicio de Planeamiento estableciendo una zonificación en la que se distingue entre las nuevas parcelas resultantes tras el proceso reparcelatorio, y las que ya existen en la actualidad, previendo diferentes regímenes jurídicos de aplicación según el supuesto de que se trate. Así lo establecen los Títulos VII y VIII de las Normas Urbanísticas del documento.

b. Zona Verde:

El TR, después de contener una comparativa de los estándares exigidos por la LOUA y el RP, concreta la propuesta de destinar una superficie de 96.514 m², distribuidas en 26 zonas, 17 computables (89.153 m²) y 9 no computables (7.361 m²). Las páginas 29 y 30 contienen un cuadro de zonificación con expresión de superficies, y las páginas 30 y 31 justifican la propuesta presentada de aplicación del artículo 17.2 de la LOUA.

El TR recoge las alegaciones estimadas y distribuye más uniformemente las diferentes zonas entre todo el sector.

c. Equipamiento Docente y SIPS:

El TR, después de contener una comparativa de los estándares exigidos por la LOUA y el RP, concreta la propuesta de destinar una superficie de 16.255 m², distribuidos en 7 zonas. Las páginas 29 y 30 contienen un cuadro de zonificación con expresión de superficies, y las páginas 31 y 32 justifican la propuesta presentada de aplicación del artículo 17.2 de la LOUA.

El TR recoge las alegaciones estimadas y distribuye más uniformemente las diferentes zonas entre todo el sector.

d. Sistema Técnico de Infraestructuras:

El TR subsana esta deficiencia al establecer 17 espacios a este uso, con una superficie total de 340 m². Las páginas 29 y 30 contienen un cuadro de zonificación con expresión de superficies.

e. Viales:

El epígrafe 4, titulado “Red de comunicaciones del Sector”, del apartado 3.3, rubricado “Propuesta de Ordenación”, de la Memoria de Ordenación subsana esta deficiencia. En concreto, las páginas 33 a 35 se dedican a este particular, aportando la pertinente información gráfica en los Planos de Ordenación 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6.1, 2.6.2, 2.6.3, 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6 y 2.6.7.

Sin embargo, quedan por corregir algunos viarios en fondo de saco como son las calles nº 8, 34 y 42; en el caso de no poderse trazar un viario con salida a otro, habrá que dotarlo con una rotonda, aunque sea en el interior de la parcela afectada, de la mayor dimensión posible.

En relación a las secciones de viario indicar que se incumple la Ordenanza Municipal de Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, en el Transporte y en la Comunicación, al establecer Acerados inferiores a 1,50 m. circunstancia que habrá de corregirse salvo justificación expresa de incumplimiento puntual previo informe de C.A.E.B.A.U.T.C.

Respecto a las plazas de aparcamiento, el TR, después de contener una comparativa de los estándares exigidos por la LOUA, el RP y el PGOU de Córdoba, se concreta en la propuesta presentada. Faltaría señalar gráfica y numéricamente las correspondientes plazas de **aparcamientos para minusválidos**

6. Relación de Propietarios:

Si bien se hace una relación pormenorizada de los propietarios incluidos en el PP PO-5-1-BS, no se hace referencia a la titularidad registral debiéndose aclarar si son propietarios reales sin inscripción en el registro de la propiedad. Debe advertirse, a los efectos de lo previsto en el art.32.2 LOUA que deben constar todos los propietarios registrales, estando en la actualidad pendiente de aportarse los titulares catastrales. En la relación de propietarios deberá incluirse plano a escala adecuada con superficies de propiedades que permita el análisis de la situación.

7. En cuanto a los módulos de reserva para dotaciones:

El epígrafe 3, titulado “Reservas de suelo dotacional”, del apartado 3.3, rubricado “Propuesta de Ordenación”, de la Memoria de Ordenación subsana esta deficiencia. Las páginas 30 a 32 contienen una comparativa de las reservas para dotaciones exigidas por la LOUA, el RP y las propuestas concretas para el Plan Parcial, en base al artículo 17.2 de la LOUA que permite la exención parcial del cumplimiento de los mismos.

8. En cuanto a la red viaria y la trama urbana:

Se deberán hacer las subsanaciones indicadas en el apartado 5.e del presente informe.

9. En cuanto al esquema de redes:

El epígrafe 5, titulado “Infraestructuras”, del apartado 3.3, rubricado “Propuesta de Ordenación”, de la Memoria de Ordenación subsana esta deficiencia, así como las señaladas en los correspondientes informes de las Compañías Suministradoras. En concreto, las páginas 36 a 39 corrigen esta observación, aportando la pertinente información gráfica en los Planos de Ordenación 2.7 (Red de Energía Eléctrica), 2.8 (Red de Alumbrado Público), 2.9 (Red de Saneamiento de Aguas Fecales), 2.10 (Red de Saneamiento de Aguas Pluviales), 2.11 (Red de Abastecimiento de Aguas) y 2.12 (Red de Telecomunicaciones).

Se deberán aportar antes de la aprobación definitiva las certificaciones técnicas de las compañías suministradoras.

10. En cuanto a las afecciones a considerar:

El documento presentado subsana las deficiencias detectadas, ya que el apartado 2.4, titulado “*Incidencia de legislaciones sectoriales*”, de la Memoria Informativa contiene un análisis de las diferentes afecciones a las que está sometido el sector objeto de ordenación, dedicándose el epígrafe 7 del apartado 3.3 de la Memoria de Ordenación a su tratamiento, reflejando las propuestas el plano 2.13 de los de ordenación.

Se deberá aclarar el régimen de aplicación sobre las construcciones existentes en las zonas de servidumbres de los arroyos que vienen reflejadas como fuera de ordenación, tal y como recoge en el párrafo 8 del informe de Confederación Hidrográfica

11. En cuanto al Estudio Histórico-Arqueológico:

Ha sido aportado por los propios servicios de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

12. En cuanto al Plan de Etapas:

En el Plan de Etapas deberá recoger el orden lógico de ejecución de las diferentes Unidades de Ejecución.

13. En cuanto al Estudio Económico-Financiero:

El TR subsana las deficiencias expuestas en el Informe del Servicio de Planeamiento en el nuevo Documento IV, que pormenoriza los costes de urbanización con arreglo a los requerimientos expresados en el informe de referencia.

14. Ordenanzas:

El documento II, titulado “*Normas Urbanísticas*” del TR contiene una regulación más detallada del régimen jurídico aplicable al sector objeto de ordenación, habiéndose suprimido el artículo 48, tal y como se indicaba en el Informe para Aprobación Inicial.

En relación a la edificabilidad de la ordenanza de zona de aquellas parcelas libres de edificación, debe ser menor que la edificabilidad neta del sector, para poder legalizar con la diferencia de edificabilidad resultante los excesos de edificabilidad consumidos por las parcelas ya edificadas. Para estas últimas habrá que establecer además una edificabilidad máxima permitida.

Habrà de corregirse el artículo 8 referido a los Proyectos de Urbanización, ya que se redactarán tantos proyectos de urbanización como unidades de ejecución se contemplan en el TR.

Se deberá aclarar el régimen de aplicación sobre las construcciones existentes en las zonas de servidumbres de los arroyos que vienen reflejadas como fuera de ordenación en el plano de ordenación.

15. Sistema de Actuación:

No existen deficiencias que subsanar.

16. Consideraciones sobre las tipologías:

El epígrafe 2, titulado “*Delimitación de zonas de ordenación urbanística*”, del apartado 3.3, rubricado “*Propuesta de Ordenación*”, de la Memoria de Ordenación subsana esta deficiencia, al dedicar el ordinal número 4 a los coeficientes de ponderación. En concreto, la página 30 del TR concreta el coeficiente en la unidad, y se incluye en la tabla de aprovechamientos de la página 28.

Por tanto, las observaciones señaladas en el Informe del **Servicio de Planeamiento** que sirvió de motivación para la aprobación inicial del Plan Parcial, se han subsanado en su gran mayoría, como hemos visto anteriormente.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

SOBRE LOS INFORMES SECTORIALES Y COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.

Se solicitaron los correspondientes informes sectoriales a los organismos competentes y las compañías suministradoras, habiéndose recibido algunos de los mismos cuyos contenidos resumidos son los siguientes:

1. Las observaciones señaladas en el Informe de **Confederación Hidrográfica del Guadalquivir**, han sido subsanadas y recogidas en el Texto Refundido objeto de aprobación Provisional, aunque el Informe ha sido recibido con posterioridad a la fecha de entrega del TR en esta Gerencia, salvo que se *deberá aclarar el régimen de aplicación sobre las construcciones existentes en las zonas de servidumbres de los arroyos que vienen reflejadas como fuera de ordenación en el Plano de Ordenación 2.1, tal y como recoge en el párrafo 8 del informe de Confederación Hidrográfica.*

2. **De la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía** que tras varias propuestas presentadas por el equipo redactor informa favorablemente la propuesta de desafección de La Vereda de La Canchuela a su paso por el ámbito del PS-P-PO-5, según el informe de fecha 29 de Noviembre de 2004, la cual preve también la reserva de suelo para futuro trazado alternativo de la Cañada Real Soriana junto al Canal del Guadalquivir. A este respecto el informe de la Delegación de Medio Ambiente se refiere al Plan de Sectorización, no al Plan Parcial, pero se entiende que lo dispuesto en el mismo es perfectamente válido para el presente plan parcial por cuanto es el único sector afectado por la Vereda de la Canchuela.

3. **De RENFE**, solicitado con fecha 27 de enero de 2004 y reiterado el 20 de enero de 2005 y del que aún no se ha recibido informe.

En relación con el informe solicitado a RENFE y que al día de hoy no ha sido recibido en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, de conformidad con el artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, al que se remite el artículo 74 de la Ley 42/1.994, de 30 de diciembre en materia de ferrocarriles del Estado, establece que *"...acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente.*

Si transcurrido dicho plazo y un mes más no se hubiera evacuado el informe citado por el referido departamento, se entenderá su conformidad con el mismo."

No olvidemos que dicha normativa es la vigente al momento de solicitud del informe sectorial a RENFE, pues el Real Decreto Ley 1 / 2.004, de 7 de mayo, prorrogaba la entrada en vigor a 31 de Diciembre de 2.004 de la Ley 39 / 2.003, del Sector ferroviario.

De todas formas la nueva Ley 39/2.003, del Sector Ferroviario sigue manteniendo que el mencionado informe se emitirá en el plazo de un mes, transcurrido el mismo sin que se hubiera evacuado dicho informe, se entenderá su conformidad con el proyecto.

Informes de las **Compañías Suministradoras:**

EMACSA: Se han corregido las deficiencias expuestas en los informes emitidos. Se deberán tener en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización las recomendaciones fijadas en dicho informe.

SEVILLANA: No se ha recibido en esta Gerencia ningún informe, habiendo sido solicitado con fechas 12/01/2004, 09/07/2004 y 20/01/2005.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

ALUMBRADO PÚBLICO: Se han corregido las deficiencias expuestas en el informe del Alumbrado del Área de Infraestructuras del Ayuntamiento. Se deberán tener en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización las recomendaciones fijadas en dicho informe.

PARQUES Y JARDINES: Se deberán tener en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización las recomendaciones fijadas en dicho informe.

TRAFICO: El informe emitido es favorable.

TELEFONICA: Se deberán tener en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización las recomendaciones fijadas en dicho informe.

Por tanto, quedan **cumplimentadas** las observaciones recogidas en los diferentes informes sectoriales y de las compañías suministradoras, referente la valoración del PP-P-PO-5.1 BARQUERA SUR, sin perjuicio de que deberán contener las precisiones establecidas en el Proyecto de Urbanización.

DOCUMENTACIÓN

Deberá presentarse el documento en formato digital con las siguientes normas de presentación:

- 1.- Para la incorporación a nuestros archivos:
Textos: En formato texto rtf ó formato Word (doc).
Planos: Formato de intercambio DXF ó bien en DWG de Autodesk. Los planos tienen que estar georeferenciados.
- 2.- Para la divulgación en los archivos de Planeamiento:
Textos: Formato texto rtf, formato de Word (.doc), formato PDF ó HTML.
Planos: Formato JPG ó Tiff de imágenes, PDF, DWF o cualquier formato que sea legible por programas de acceso gratuito. Estos planos deben tener incorporada una escala gráfica.

TRAMITACIÓN PENDIENTE.

Tras la Aprobación Inicial por la Comisión de Gobierno, y una vez finalizado el periodo de Información Pública y resueltas las alegaciones procede la siguiente tramitación:

1º.- APROBACIÓN PROVISIONAL por la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL artículo 127.1.c Ley 7/85, modificada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de medidas para la modernización del 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 Decreto193/2003).

3º.- APROBACIÓN DEFINITIVA por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, previa presentación del Texto Refundido.

4º.- Publicación del acuerdo en el BOP, publicación del texto de las ordenanzas y notificación personal a los propietarios afectados con los recursos que proceda.

5º.- Depositar en el Registro Autonómico y en el Registro Administrativo Municipal de los Instrumentos de Planeamiento aprobados.

CONCLUSIÓN

Se informa favorablemente el documento del PLAN PARCIAL P-PO-5.1 BARQUERA SUR.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

ACUERDO

En consecuencia, en aplicación de lo previsto en el artículo 9 A.c) de los Estatutos de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20 de enero de 2.005 **PROCEDE** que previo dictamen del Consejo rector de la G.M.U. se eleve el expediente a la **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL** para que se adopten los siguientes acuerdos:

PRIMERO: APROBAR PROVISIONALMENTE el "PLAN PARCIAL P-PO-5.1 BARQUERA SUR" advirtiendo que deberán subsanarse las deficiencias recogidas en el informe del Servicio de Planeamiento antes de su aprobación definitiva.

SEGUNDO: Remitir el texto refundido a RENFE como único organismo sectorial cuyo informe es vinculante para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.4ª de la LOUA, en el plazo de un mes, verifique o adapte el contenido de su primer informe (informe que al no haberse recibido al día de hoy y de conformidad con la normativa sectorial aplicable al momento de la solicitud a este plan parcial se entendió emitido en sentido favorable)

TERCERO: Remisión a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Córdoba para que emita su informe preceptivo (art. 14.1.b Decreto 193/2003) en el plazo de un mes.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Fdo. Isabel Cantillo Téllez
Arquitecta

Fdo. Moisés Guerrero Jiménez
Licenciado en Derecho

RESUMEN DE DATOS PP P-PO-5.1 BARQUERA SUR			
Superficie	1.146.106 m2s	Aprovechamiento Medio	0,15 m2t/m2s
Número de viviendas	850	Edificabilidad	212.109,90
Sistema Actuación	COMPENSACION	Ordenanzas	UAS
Presupuesto Ejecución Material	22.524.899,48		