

PP-P SAA

Expte: 4.1.3 9/2008
Fecha: 16 MARZO 2009

DENOMINACIÓN

PLAN PARCIAL SANTA ANA DE LA ALBAIDA, DEL PS-P SAA

ASUNTO

INFORME PARA APROBACIÓN INICIAL

SITUACIÓN

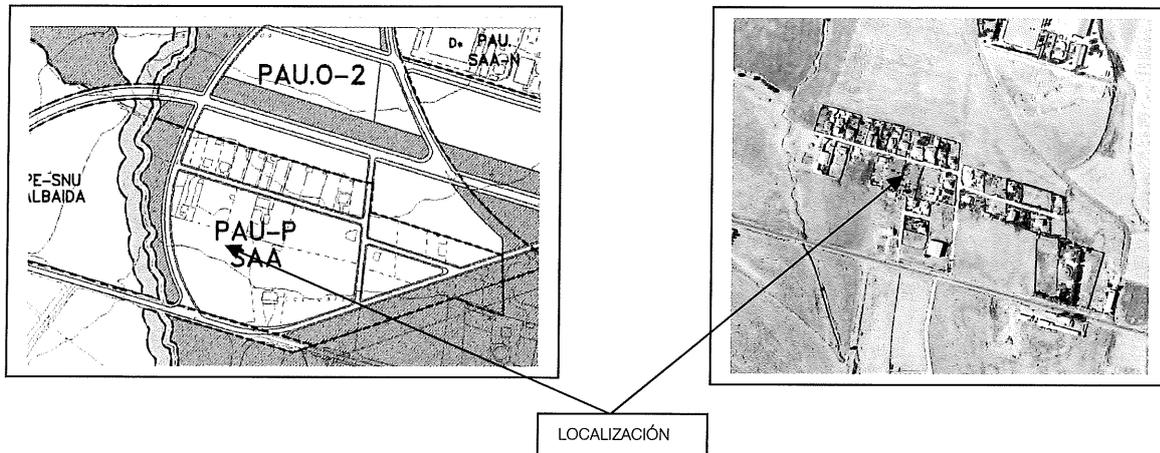
AL NORTE DE LA CARRETERA DE TRASSIERRA (CO-3402) Y DEL SGEL
SNUP-4, ALMUNIA DE TURRUÑUELOS.

PROMOTOR

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS PARA LA URBANIZACIÓN DE SANTA ANA
DE LA ALBAIDA

REDACTOR

D. LEÓN CARLOS ÁLVAREZ RIAÑO. ECOURBE GESTIÓN S.L.



I N F O R M E

1. ANTECEDENTES

Con fecha 22 de Octubre de 2.008 y registro de entrada 25.180, D. Manuel Mellado Corriente, en nombre y representación de ECOURBE GESTIÓN S.L., presenta CUATRO ejemplares del Plan Parcial Santa Ana de la Albaida Baja, PP SAA, redactado por el arquitecto D. León Carlos Álvarez Riaño.

Con fecha de 3 de Marzo de 2.009, se emite informe de este Servicio de Planeamiento en el que se le requiere al promotor la subsanación de distintos aspectos relativos al Plan Parcial de referencia.

Con fecha de 3 de Abril de 2.009, y registro de entrada 7.655, D. Manuel Mellado Corriente, en nombre y representación de ECOURBE GESTIÓN S.L., presenta CUATRO ejemplares del Plan Parcial Santa Ana de la Albaida Baja, PP SAA, redactado por el arquitecto D. León Carlos Álvarez Riaño con el que se da respuesta al requerimiento previo anteriormente mencionado.

El presente Informe se formula con respecto al documento "Texto Refundido" de la Revisión- Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba (en adelante PGOU/01), que fue aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Córdoba, con fecha 21 de noviembre de 2002 y cuya Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 18 de marzo de 2003, por la que se aprueba definitivamente el mismo, fue publicada en el BOJA el 1 abril de 2003.

El presente Plan Parcial trae causa de la formulación del Plan de Sectorización PS-P SAA, el cual a día de hoy cuenta con Aprobación Provisional por el Pleno del Ayuntamiento de Córdoba (3 de Mayo de 2007). Es decir, no se encuentra Aprobado Definitivamente y por tanto el Plan Parcial que ahora nos ocupa, no podrá contar igualmente con Aprobación Definitiva hasta en tanto no la obtenga el Plan de Sectorización del que se deriva. No obstante y en virtud del Art. 13.4. de la LOUA, es posible la tramitación del presente Plan Parcial de forma simultánea, y siempre que se haga en procedimiento independiente como es este caso.

En la Memoria de Ordenación del citado Plan de Sectorización establece que los suelos objeto de la ordenación constituyen una única área de reparto compuesta por un solo sector, coincidente con la totalidad del ámbito.

El ámbito del PLAN PARCIAL SANTA ANA DE LA ALBAIDA, en adelante PP SAA, está situado al norte de la carretera CO-3402 y del SGEL SUNP-4 Almunia de Terruñuelos y al Este del Arroyo de Valdegrajas.

El PS-P PAA, propone para la Parcelación de Santa Ana de la Albaida la clasificación de SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, y su desarrollo mediante el correspondiente PLAN PARCIAL, denominado PLAN PARCIAL DE PARCELACIÓN SANTA ANA DE LA ALBAIDA (PP-P SAA). Los objetivos y condiciones de desarrollo se fijan en la correspondiente ficha de planeamiento que se adjunta a continuación:

AMBITO:PP-P SAA

DATOS GENERALES:

Clase de suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado
Denominación:	PARCELACION SANTA ANA DE LA ALBAIDA
Hoja/s nº orden:	17

DATOS DE ORDENACION:

Instrumento de ordenación:	PLAN PARCIAL
Superficie (m2 suelo):	91.305,4
Índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s):	<u>0,15</u>
Techo máximo edificable (m2 techo):	13.695,8
Usos globales:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
Usos incompatibles:	INDUSTRIAL
Formulación y redacción del PP	PRIVADA
Ordenanzas de aplicación	UAS a definir según el Plan Parcial
Sistema de Actuación	Compensación
Plazo de redacción	2º cuatrienio

CESIONES DE SUELO (m2 de suelo)

Viales:	Según Plan Parcial
Espacios Libres y zonas verdes	La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo 9.130,5 m2s).

Otras dotaciones públicas	La resultante de aplicar lo especificado en la LOUA y RPU (con carácter mínimo 1.232,5 m2s)
---------------------------	---

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A.- Área de extensión delimitada con objeto de regularizar, mediante el planeamiento de desarrollo, un área caracterizada por usos diversos no controlados.

B.1.- El Plan Parcial que se redacte incluirá, además de la documentación exigida por la legislación vigente, un **análisis socioeconómico y urbanístico de la parcelación** afectada por la actuación, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los usos que se considerarán compatibles en el futuro. Asimismo incluirá un **análisis de los valores paisajísticos, agrícolas o ambientales afectados**, de los posibles riesgos naturales existentes y, en su caso, de las posibles **afecciones al dominio público**, debiendo determinar las medidas que, necesariamente, deberán incorporar los futuros Planes Parciales con la finalidad de proteger dichos valores, de evitar los posibles riesgos existentes y de desafectar las zonas de

dominio público que puedan estar ocupadas. El cumplimiento de dichas medidas deberá quedar garantizado por parte de los propietarios **previamente a la aprobación definitiva** de el/los Plan/es Parcial/es que se formule/n.

B.2.- Se considera vinculante la zonificación del uso dotacional de "Espacios Libres" asignada por el Plan a la superficie del ámbito interior al BIC "Almunia de Terruñuelos". Los expresados terrenos tendrán la consideración de Sistema General incluido en el sector.

B.3.- Salvo en el aspecto explicitado en el anterior apartado, la ordenación del sector grafiada en el Plan General se considera orientativa.

B.4.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una **Entidad Urbanística de Conservación**.

2. OBJETO

La tramitación del PP-P SAA se debe acoger tanto al cumplimiento del Art. 3.2.3. y su ficha de planeamiento en relación al PS-P SAA, como al Art. 13 respecto de la LOUA.

La finalidad es la legalización de la parcelación de "Santa Ana de la Albaida". El Plan Parcial de Parcelación PP-P SAA tiene por objeto el cambio de la categoría de estos terrenos de SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO a SUELO URBANIZABLE ORDENADO, estableciendo así su ordenación pormenorizada.

3. DOCUMENTACIÓN

El Plan Parcial contiene esencialmente la siguiente documentación, la cual cumple básicamente con la exigida por la normativa de aplicación, no obstante en cuanto a su contenido sustantivo, se debe subsanar en los aspectos recogidos en este informe:

DOCUMENTO I: MEMORIA

-MEMORIA DE JUSTIFICATIVA.

-MEMORIA DE INFORMATIVA.

-MEMORIA DE ORDENACIÓN.

-PLAN DE ETAPAS.

-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

ANEXO I: ARTÍCULO 58 DEL DECRETO 2159/1978, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

ANEXO II: ARTÍCULO 64 DEL DECRTO 2159/1978, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

ANEXO III: INFORMES DE ORGANISMOS Y COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.

ANEXO IV: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

ANEXO V: FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMS TÉCNICAS DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

DOCUMENTO II: NORMAS URBANÍSTICAS.

DOCUMENTO III: PLANOS.

4. ADECUACIÓN

TASA POR ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Consta en el expediente el correspondiente pago en concepto de Tasa por Actuaciones Urbanísticas.

ÁMBITO

Según la ficha del PGOU/01, la superficie inicial del ámbito para el Plan de Sectorización era de 90.357 m2, pero tras su tramitación se propone una superficie de 91.305,4 m2. Sin embargo, ahora y tras una nueva medición topográfica realizada a los efectos de este Plan Parcial, se propone una superficie de 91.203,14 m2, y siempre en relación a los límites del Plan Parcial.

OBJETIVOS Y CONDICIONES

Los objetivos y condiciones del Plan Parcial se definen en la ficha del PS-P SAA, anteriormente reproducida. A la vista de ellos, en la documentación aportada se justifica su cumplimiento.

DELIMITACIÓN DE SECTORES

El PS-P SAA prevé una sola área de reparto constituida por sector único y al que no se encuentra adscrito o incluido ningún Sistema General.

DETERMINACIONES RELATIVAS A LA DEFINICIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO

El PGOU/01 proporciona un cuadro resumen de los Programas de Actuación Urbanística, a continuación se reproducen los datos correspondientes al PS-P-SAA:

Código	Denominación	Datos de superficie (en m2s)			le bruta máxima (en m2/m2s)	Total m2techo usos residenciales	M2techo aprox. por vivienda (dato orientativo)	Nº aprox. de viviendas (dato orientativo)	Densidad en viv./ha. (dato orientativo)		Usos Globales	Usos Incompatibles
		PAU	SG adscritos	AR					PAU	AR		
PAU-P SAA	PARCELACION SANTA ANA DE LA ALBAIDA	90.357	0	90.357	0,150	13.554	225	60	7	7	RESIDENCIALES UNIFAMILIARES	INDUSTRIALES

Actualizando dichos datos con la nueva superficie considerada (91.203,14 m2), obtenemos un techo máximo de 13.680,47 m2 de usos residenciales.

Dado que se establece un índice de edificabilidad bruta máxima de 0,15 m2t/m2s, teniendo en cuenta que el ámbito cuenta con una superficie propuesta de 91.203,14 m2, y teniendo en cuenta que el área de reparto se conforma por un solo sector y que esto supone que su coeficiente de ponderación y homogeneización entre sectores es la unidad, finalmente el Coefficiente de Aprovechamiento Medio del Área de Reparto (AMar) será:

$AMar = ApO/S = (TM \times CPH)/S = 13.680,47 \times 1 / 91.203,14 = 0.15 \text{ uds. aprov./m}^2\text{s}$

$AO = AM \cdot S$

$TM \cdot CPH = AM \cdot S$

Teniendo en cuenta lo anterior, obtendríamos los siguientes datos de planeamiento:

Datos de Planeamiento			Datos de Aprovechamiento (en uds. aprov.)					Aprovechamiento Administración actuante por cesión suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento			Aprovechamiento subjetivo propietarios del sector (90% s/ AM)		
Superficie (S) en m2s	le (m2/m2s)	Techo máximo en m2techo (TM)=	CPH	Aprovechamiento Obj (APO)=	Aprovechamiento Medio (AM)=	Excesos/Defectos =	(A) en uds. aprov. =	(B) en m2t =	en m2/m2s =	en % s/ ApO	(AS) en uds. aprov. =	(E) en m2t =	en m2/m2s =
lexS			TM x CPH	AMar x S	ApO (AMar x S)		0,10 x ApO	A / CPH	B / S	(A / ApO) x 100	0,90 x AMar x S	ASA / CPH	E / S
							(dato orientativo)	(dato orientativo)	(dato orientativo)		(dato orientativo)	(dato orientativo)	(dato orientativo)
91.203,14	0,150	13.680,47	1	13.680,47	13.680,47	0	1.368,05	1.368,05	0,15	10,0	12.312,42	12.312,42	0.1350

$AO - AS$

$(E - D)$

PREVISIÓN DE VPO

De acuerdo con el Art. 10.1.A.b de la LOUA, la reserva para VPO ha de ser del 30% de la edificabilidad destinada a uso residencial. En este sentido, el documento prevé una ordenanza específica para dar cumplimiento a este precepto (PAS-SA) a la que se le asigna un techo de 4.104,14 m²t (30% de 13.680,47 m²t).

ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES

De conformidad con el Art. 61 de la LOUA el Plan de Sectorización puede establecer justificadamente los coeficientes que expresen el valor que se atribuya a cada uso y tipología edificatoria en relación con las demás. También deberá establecer un coeficiente para cada sector, en función de su situación en la estructura territorial.

En este caso concreto, como sólo existe un sector y una sola área de reparto, no cabe la ponderación por este concepto. No obstante, de acuerdo con el Art. 61.5 de la LOUA, como el instrumento de planeamiento que se informa contempla el establecimiento de la ordenación detallada, debe fijar los coeficientes de ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías diferentes resultantes de la ordenación propuesta.

Los coeficientes que se asignan a cada una de las dos ordenanzas lucrativas dentro del sector son:

-UAS-SA	1
-PAS-SA (VPO)	0,7

Estos coeficientes se justifican en su conveniencia dentro del documento.

RESERVA DE DOTACIONES

Según lo establecido por el Art. 17 de la LOUA, en suelo con uso característico residencial, será necesario reservar entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines...

PARQUES Y JARDINES

En cuanto a la reserva de Parques y Jardines, cruzando los mínimos establecidos según la LOUA, y según el Reglamento de Planeamiento, la reserva mínima ascendería a 9.120,31 m², sin embargo se propone una superficie de 9.298,16 m², que incrementa este estándar.

DOTACIONES EDUCATIVAS, DEPORTIVAS, COMERCIALES Y SOCIALES

Para la reserva educativa, deportiva, comercial y social, se estará a lo establecido por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento. Se ha de tener en cuenta en la justificación de estos apartados, que se trata de una UNIDAD ELEMENTAL (<250 viviendas). Del análisis de ambas circunstancias resulta que se han de reservar al menos 1.641,66 m².

Se cumple con el estándar mínimo de superficie destinada a dotación educativa, deportiva, comercial y social, ya que se reservan 1.641,66 m².

DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Cruzando los datos que arroja el cumplimiento de los estándares de la LOUA, PGOU/01 y Reglamento de Planeamiento, surge la necesidad de reservar al menos 95 plazas en el exterior y 136 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas destinadas a uso residencial.

Dado que se reservan 197 plazas de aparcamiento en la vía pública, junto con las resultantes en el interior de las parcelas por remisión de cada una de sus ordenanzas al régimen previsto en PGOU/01, se cumple ampliamente con los preceptos anteriormente citados.

En cuanto a la dotación de reserva de plazas destinadas a minusválidos, se cumple con la condición de establecer una plaza por cada 50 o fracción, ya que se destinan un total de 4 unidades a este fin.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA. SISTEMA VIARIO

En cuanto a la zonificación propuesta, esta se adapta en líneas generales a las condiciones exigidas en el anterior informe, por lo que se considera adecuada.

En cuanto al cumplimiento del Art. 14.1.11. Vías Ciclistas, se ha dotado al sector de un recorrido de carril bici que lo conectará en un futuro con el trazado general.

INFRAESTRUCTURAS Y SUS CONEXIONES EXTERIORES

El documento PP-P SAA contempla las conexiones con las infraestructuras generales exteriores a la actuación. Así mismo, se tienen en cuenta en el Estudio Económico Financiero los costos derivados de las previsiones de los Planes Especiales de Infraestructuras, lo cual se entiende como un compromiso expreso sobre la necesidad de costear y en su caso ejecutar, las obras que correspondan para la ampliación o refuerzo de las citadas infraestructuras, requeridas por la nueva dimensión y densidad de uso que genere el ámbito.

No obstante, los datos de costes que se aportan en cuanto a su contribución a estos distintos Planes Especiales de Infraestructuras no resultan correctos, por lo que habrán de ser corregidos en el documento que sirva para su Aprobación Provisional o Definitiva, si fuera el caso.

AFECCIONES

CARRETERAS

Dado que discurre al sur del ámbito la carretera CO-3402, se debe remitir el presente documento a la Administración competente, al objeto de que informe a los efectos oportunos.

ARQUEOLOGÍA

Dada su proximidad al SGEL SUNP-4 (Terruñuelos), se debe remitir el presente documento a la Consejería de Cultura.

Igualmente se debe requerir al promotor que deberá aportar un Estudio Histórico Arqueológico a los efectos de ser informado por la Oficina de Arqueología de la GMU.

CAMINOS PÚBLICOS

No consta en el ámbito del sector la existencia de caminos públicos.

CAUCES FLUVIALES

Consta en la zona la existencia del Arroyo de Valdegrajas, por lo que ha de remitirse el presente documento a la Agencia Andaluza del Agua, al objeto de que informe a los efectos oportunos.

COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

Se debe remitir el presente documento a todas las Compañías Suministradoras a los efectos de que informen en el ámbito de sus competencias.

LISTADO DE PROPIETARIOS

Se aporta listado de propietarios, de acuerdo con el Art. 32 de la LOUA, titulares catastrales y titulares reales.

ORDENANZAS REGULADORAS

El Plan Parcial debe adoptar en líneas generales los criterios y determinaciones del PGOU/01. En este sentido, en todo aquello que no se modifique se remitirá directamente sin necesidad de reproducirlo.

En coherencia con lo estipulado en el Art. 13. Planes Parciales de Ordenación, de la LOUA, estos deberán delimitar las distintas zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística. Es decir, que el apartado Normas Urbanísticas, debe recoger las Ordenanzas particulares de las distintas zonas propuestas.

Con respecto al Reglamento de Planeamiento, en este punto, en todo aquello a que hacer referencia el Art. 61 del mismo, el documento se remitirá al PGOU/01, y tan sólo incidirá en la ordenanza propiamente dicha.

En este sentido, se hacen las siguientes consideraciones:

Art. 18

En su apartado 2.2.b)1ª, se indica un porcentaje del 560% que se debe corregir y poner 50%.

En cuanto al porcentaje de ocupación máxima de parcela, se indica un valor del 40% que en atención a la edificabilidad máxima permitida, se debe corregir al 35%.

En el apartado 3. Condiciones de la edificación, en su apartado 1 se debe indicar que son "Separación a Linderos Públicos". Por otro lado, las salvedades que se hacen en cuanto a las parcelas resultantes con superficie inferior mínima y que soporten una edificación, se encuentran intercambiadas entre sí.

En cuanto al apartado 3.5.a), su contenido se debe corregir en el sentido del anterior informe.

En cuanto al apartado 4.Regulación de Usos, no se permite expresamente el Uso Industrial en ninguna de sus categorías según la ficha del Plan Parcial, y por tanto este se habrá de suprimir de entre los usos compatibles.

Art. 19

En el apartado 3.3. Altura de la edificación, se debe suprimir el segundo, tercer y cuarto párrafos.

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Para el cálculo de los costes derivados del proceso de urbanización se ha tomado como referencia el "Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras" publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, para el año 2009. Los datos resultantes parecen razonables.

PLAN DE ETAPAS

Se estima positivamente el siguiente programa de tiempos:

_Plan de sectorización: 12 meses a partir de la aprobación inicial del mismo.

_Proyecto de Estatutos y Bases y constitución de Junta de Compensación: 12 meses desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

_Proyecto de Urbanización: 3 meses a partir de la aprobación definitiva a partir de la constitución de Junta de Compensación.

_Proyecto de Reparcelación: 3 meses a partir de la aprobación definitiva a partir de la constitución de Junta de Compensación.

_Obras de Urbanización: comienzo de las obras en el plazo máximo de 3 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, con una duración no superior a los 18 meses.

_Edificación y legalización de construcciones existentes: podrá solicitarse simultáneamente a las obras de urbanización.

INFORMES SECTORIALES

Aunque en el expediente se aportan algunos informes solicitados por ECOURBE a algunas Compañías suministradoras, formalmente se habrán de incorporar al expediente estos certificados y ser solicitados por la GMU.

5.- CONCLUSIÓN

Por todo lo anterior, procede que el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, dictamine favorablemente el expediente y en virtud de las facultades conferidas por el artículo 9.2.1º de los Estatutos de la Gerencia, eleve el expediente a la Junta de Gobierno Local para que adopte los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE el PLAN PARCIAL "SANTA ANA DE LA ALBAIDA" PP-P SAA, QUE DESARROLLA LA REVISION-ADAPTACION DEL P.G.O.U. DE CORDOBA 2.001, promovido por Asociación de Propietarios Urbanización Santa Ana, y redactado por el Arquitecto D. León Carlos Álvarez Riaño de la entidad ECOURBE GESTIÓN, S.L.

SEGUNDO.- SOMETER EL EXPEDIENTE A INFORMACIÓN PÚBLICA por plazo de UN MES, mediante la inserción de anuncios en el B.O.P., Prensa local y tablón de anuncios. Y notificación personal a todos los afectados del Sector y de los Sistemas Generales, en su caso.

TERCERO.- Solicitar informes: Agencia Andaluza del Agua; Secretaría de Estado para la Comunicación, Ministerio de Industria Turismo y Comercio; Consejería de Cultura, Junta de Andalucía; Diputación de Córdoba, Servicio de Carreteras; Sevillana-Endesa; EMACSA; Telefónica España; Gas Natural; Ingeniero Industrial del Servicio de Planeamiento de la GMU; Unidad de Alumbrado Público, Área de Infraestructuras del Ayuntamiento de Córdoba; Departamento de Movilidad, Área de Seguridad del Ayuntamiento de Córdoba; Unidad de Parques y Jardines, Área de Infraestructuras del Ayuntamiento de Córdoba; Oficina de Arqueología del Servicio de Proyectos de esta GMU; Oficina de Accesibilidad del Servicio de Proyectos de esta GMU.

CUARTO.- Requerir al promotor para que corrija el Plan Parcial en el sentido en el que se señala en el informe del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y en lo que el Consejo acuerde en su momento a la vista de las alegaciones que se estimen, así como de lo que resulte de los informes sectoriales vinculantes o lo que se valore adecuado de los no vinculantes.

En Córdoba, a 16 de marzo de 2009

Fdo. José Andrés Torres Martín

Arquitecto

Fdo. José Tomás Valverde Abril

Licenciado en Derecho

RESUMEN DE DATOS			
Superficie	91.203,14 m ²	Aprovechamiento Medio	0,15 UA/m ² s
Número de viviendas	95	Edificabilidad	13.680,47 m ² t
Sistema Actuación	Compensación	Ordenanza	UAS-SA, PAS-SA (VPO)
Coste total	3.608.966,10 Euros		