

S/R:
N/R: PL/AJAM- 4.1.3 -9/2008- (CÍTESE AL CONTESTAR)
Expte: PP Sta. Ana de la Albaida Baja PAU – P SAA
Asunto: Rtdo. informe técnico-jurídico para subsanar deficiencias
Fecha: 3 de marzo de 2009
Destinatario:

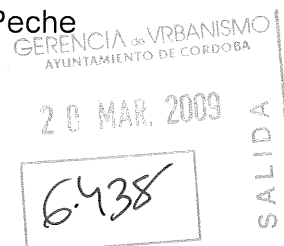
ASOCIACION DE PROPIETARIOS PARA LA
URBANIZACION DE SANTA ANA DE LA ALBAIDA
Ronda de los Tejares, 32 Acceso 1 Planta 1ª
Local D (Oficinas Ecourbe Gestión, SL)
CÓRDOBA

En relación con el **PLAN PARCIAL SANTA ANA DE LA ALBAIDA BAJA DEL PAU – P SAA** promovido por esa Asociación, adjunto le remito informe técnico – jurídico elaborado por este Servicio al objeto de que subsane las deficiencias que en el mismo se contienen.

De conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 30/92 del “Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común”, SE LE REQUIERE para que en un plazo de DIEZ DIAS, subsane las observaciones señaladas, haciendo notar que de no atender este requerimiento, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la citada Ley.

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA, P.D.
EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO,

Fdo.: Fernando Sánchez-Barriga Peche



PP-P SAA

Expte: 4.1.3 9/2008
Fecha: 3 MARZO 2009

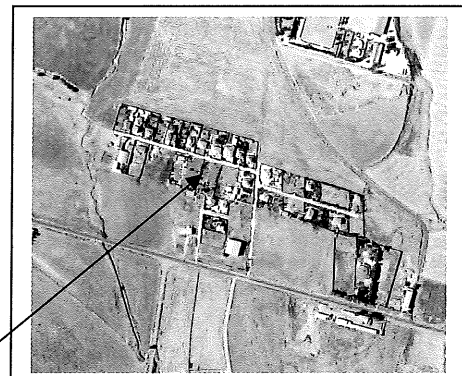
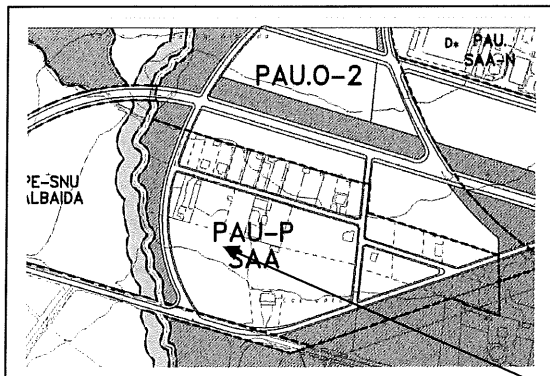
DENOMINACIÓN PLAN PARCIAL SANTA ANA DE LA ALBAIDA, DEL PS-P SAA

ASUNTO REQUERIMIENTO PREVIO

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

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

REDACTOR LEÓN CARLOS ÁLVAREZ RIAÑO. E COURBE GESTIÓN S.L.



LOCALIZACIÓN

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 E COURBE 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.

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): | 0,15 |
| 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 pomenorizada.

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: CERTIFICACIONES TÉCNICAS.

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

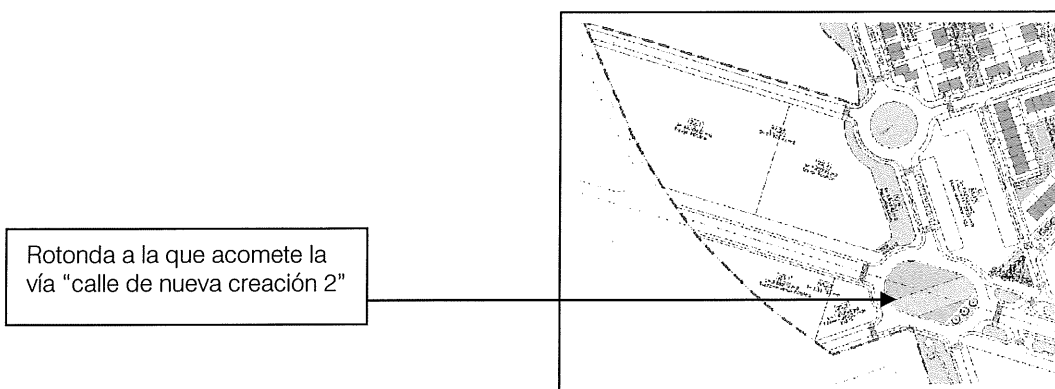
TASA POR ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

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.

Con respecto a la planimetría aportada, esta no debe circunscribirse estrictamente al ámbito afectado, sino que se extenderá adecuadamente de forma que se entiendan y resuelvan las distintas conexiones con los sectores adyacentes. En concreto la vía grafiada como "calle nueva creación 2", acomete a una rotonda que se ejecuta en el ámbito PP O-3. En este sentido, el trazado y dimensión de la misma debe ser coherente con la posición de la rotonda y la parte de esta vía que se ejecuta en el sector adyacente.



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, se habrá de completar la documentación en los siguientes aspectos:

_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.

_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 deban 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.

_En relación a la conservación de la urbanización, el documento presenta un error que se debe corregir, en concreto en su "Anexo II: Artículo 64 del Decreto 2159/1978, Reglamento de Planeamiento", se indica que la conservación de la urbanización, correrá a cargo del Ayuntamiento de Córdoba, en contra de lo dispuesto en la condición B.4 de la ficha de Planeamiento del sector.

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 adscrito s | AR | | | | | PAU | AR | | |
| PAU-P Q.B.NORTE | PARCELACION QUEMADAS BAJAS-NORTE | 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 Coeficiente de Aprovechamiento Medio del Área de Reparto (AMar) será:

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

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 m ² s | le (m ² /m ² s) | Techo máximo en m ² techo (TM)= | CPH | Aprovechamiento Obj (ApO)= | Aprovechamiento Medio (AM)= | Excesos/Defectos = | (A) en uds. aprov. = | (B) en m ² t= | en m ² /m ² s = | en % s / ApO | (ASA) en uds. aprov. = | (E) en m ² t= | en m ² /m ² s = | |
| | | lexS | | TM x CPH | AMar x S | ApO-(AMar x S) | 0,10 x ApO | A / CPH (dato orientativo) | B / S (dato orientativo) | (A / ApO) x 100 | 0,90 x AMar x S | ASA / CPH (dato orientativo) | E / S (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 | |

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, aclarar que si bien el Plan de Sectorización del que trae causa el presente Plan Parcial, en principio por sus determinaciones y fecha de Aprobación Inicial (5 de Octubre de 2004), no se veía obligado a la reserva de VPO, sin embargo, la entrada en vigor de la ley 13/2005 establecía que aquellos Planes Parciales que no contasen con Aprobación Inicial con anterioridad al 20 de enero de 2007, estarían obligados a la localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Dado que este es el caso del presente Plan Parcial, se debe localizar la reserva de VPO en su ámbito de actuación.

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.

Dado que se debe establecer la reserva de VPO dentro del sector, se habrá de implementar una tipología edificatoria ad hoc al fin al que se destina. En este sentido, tipologías plurifamiliares exentas tipo Ciudad

Jardín, con una limitación de alturas de PB+2, y rematadas en cubierta plana transitable, parece que se ajustan tipológicamente a las características del ámbito que se desarrolla, y se compadecen con las exigencias particulares de este tipo de viviendas.

En cuanto a la regulación de usos que se plantea, se ha de corregir el planteamiento que de este se hace. En coherencia con la ficha del PS establecida por el PGOU/01, y por la ficha del PP establecida a su vez por el PS, el uso industrial resulta incompatible en cualquiera de sus categorías.

En cuanto a la zonificación propuesta, no deben distinguirse como zonas distintas aquellas que siendo manzanas diferenciadas, soportan la misma ordenanza. En este sentido, se ha de corregir en el plano 2.1 Ordenación General y Zonificación, la leyenda, ya que para a la zona residencial se le asigna la ordenanza Residencial Unifamiliar Aislada 2, y esta no coincide en su formalización con la prevista por el PGOU/01.

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 10.595,28 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. Sin embargo, se opta por destinar a este fin una parcela de 1.259,45 m², incumpliendo lo mínimo establecido.

No se cumple con el estándar mínimo de superficie destinada a dotación educativa, deportiva, comercial y social, ya que se reservan 1.259,45 m² frente a los 1.641,66 m² necesarios.

DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento, esta se debe calcular nuevamente teniendo en cuenta que por la dotación de VPO, y por el consiguiente incremento en el número de viviendas que esto produzca, alterará los datos iniciales.

En cuanto a la distribución de estas plazas en el viario público, se hacen las siguientes consideraciones:

Esta debe responder a un criterio de reparto uniforme sobre todas las vías. Igualmente, en las zonas destinadas a zonas verdes y equipamientos se debe aumentar la previsión de plazas de aparcamiento en sus inmediaciones debido a sus particulares características.

Por otro lado, no resulta creíble contabilizar como plaza exterior algunas de las dispuestas, ya que serán suprimidas cuando se tenga que ejecutar el vado correspondiente para cada parcela.

Cuando la vía sea recayente a la zona verde, las plazas de aparcamiento se localizarán en este lateral frente al opuesto.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA. SISTEMA VIARIO

En cuanto a la zonificación propuesta se hacen las siguientes consideraciones:

-En el apartado 3.5. Sistema Local Viario, se indica que alguna calle queda con sección variable a lo largo de todo su desarrollo, así como aceras con una dimensión de la que podría ser recomendable. Aclarar a que puntos se refiere el anterior comentario.

-En cuanto al diseño del viario propuesto, se debe dar continuidad a la calle de nueva creación 3, con la calle de nueva creación 5.

-En cuanto a la sección de la calle nueva creación 3, esta se debe mantener con la sección de 9.40m hasta su encuentro con la calle de nueva creación 1, la cual se redefinirá también en orden a esta dimensión hasta su encuentro con la calle de nueva creación 2. Igualmente el Camino Viejo de Santa Ana de la Albaida mantendrá en todo su trazado la dimensión de 9.40 m. Con esta operación, se conseguiría un trazado de entrada y salida del sector con carácter de viario medio, a partir del cual se organiza el resto de vías de distribución.

-Habrá de justificar el cumplimiento del Art. 14.1.11. Vías Ciclistas, el cual dice:

El Plan General contempla las determinaciones del Plan Director de Bicicletas de Córdoba; y el planeamiento de desarrollo del mismo, así como los futuros Proyectos de Urbanización, tanto de nuevos viales como de remodelación de los existentes, deberán aplicar dichas determinaciones y prever espacios viales reservados para la circulación de bicicletas de forma integrada en el espacio urbano, que permita un suficiente margen de seguridad para los usuarios de este medio de transporte, de acuerdo a los trazados de la Red Principal de Itinerarios aquí establecida.

El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización fijarán soluciones de enlace con el viario externo a su ámbito de actuación y resolverán debidamente las intersecciones con otras vías, de manera que las vías ciclistas no resulten ser itinerarios sin solución de continuidad. Se diseñarán itinerarios de barrio en conexión con los itinerarios principales, los cuales no se formalizarán necesariamente como carriles de bicicletas, pudiendo coexistir la circulación de ciclistas con la de automóviles, siempre que se aseguren medidas de prioridad, preferencia, etc., para la seguridad de aquellos.

Visto lo anterior, el sector debe plantear la conexión con trazado propuesto por el Plan Director de Bicicletas de Córdoba, así como reconocer en su interior una red de vías ciclistas que permita su articulación. En este sentido, parece razonable que el trazado propuesto anteriormente como viario de carácter medio, parecería el idóneo para también recoger esta determinación.

-Para la red viaria se habrá de justificar el cumplimiento de la Sección SI 5: Intervención de los Bomberos, del vigente CTE. En concreto, se deberá tener en cuenta lo estipulado en su punto 1.1 Aproximación a los edificios.

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.

AFECCIONES

CARRETERAS

Dado que discurre al sur del ámbito la carretera CO-3402, una vez se subsanen las deficiencias puestas de manifiesto en este informe, se le solicitará a la Administración competente el informe correspondiente.

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, una vez que se disponga del documento para su aprobación inicial, éste se remitirá a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir al objeto de que informe a los efectos oportunos. se confirme este extremo.

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. 19

Se nombra la ordenanza Vivienda Unifamiliar Adosada Santa Ana, cuando esta no se da en la zonificación prevista.

Se debe reproducir la ordenanza de Unifamiliar Aislada del PGOU/01 particularizada para este caso.

Se debe eliminar la condición impuesta de adaptación de la edificación nueva a la arquitectura original circundante, ya que además de que esto no procede en un ámbito de regularización de parcelas ilegales, resulta que es una condición que no se da en la ordenanza de unifamiliar aislada en el PGOU/01.

Art. 20

La ordenanza de Equipamiento debe concretarse en unos parámetros urbanísticos completos. En este caso su remisión al Planeamiento General no procede, ya que dado que el vigente PGOU/01, remite de forma genérica a la ordenanza de zona dominante en el entorno, en este momento es cuando procede su pormenorización. En este sentido y a continuación se hacen una serie de recomendaciones a la hora de establecer las condiciones de ordenación de los posibles equipamientos a implantar en estas parcelas:

-Se permitirá tanto los edificios exentos como los edificios alineados a vial, o bien, una combinación de ambas posibilidades.

-En cuanto al establecimiento de la cota de referencia, esta podrá ser indistintamente la establecida para los Edificios con alineación obligatoria a vial, como la prevista para los edificios exentos.

-En cuanto al número de plantas, esta se limitará en principio a dos plantas (PB+1) y con una altura de 7 m. No obstante, si por la especificidad del equipamiento a implantar, o a los efectos de adecuación del edificio

al entorno, de adaptación a la topografía del solar o en aras de una mejor composición arquitectónica, la altura máxima anterior, admitirá una tolerancia de hasta un 25%, siempre que se justifique la mejora del conjunto respecto al que resulta de la aplicación estricta de la norma.

-La edificabilidad será la resultante de las normas de composición y la derivada del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

-En cuanto al cerramiento de la parcela y en caso de que se produzca, su formalización se remitirá a lo establecido por el vigente PGOU/01 para la ordenanza de Unifamiliar Aislada.

-En cuanto a la previsión de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, esta se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² de techo.

-No obstante a lo anterior, en aquellos casos en los que proceda por las peculiaridades del EQ a implantar, un informe previo municipal determinará la ordenanza de referencia solucionando adecuadamente la organización espacial, implantación, relación con el entorno, conformación de espacios públicos, accesos, reserva de aparcamientos, etc., sin rebasar los límites de competencia propios de un Estudio de Detalle.

Art. 21

Remisión al PGOU/01

Art. 22

Remisión al PGOU/01

Art. 23

Remisión al PGOU/01

Art. 24

Sobre la ordenanza de Cobertura para las parcelas, usos y edificaciones existentes se hacen las siguientes observaciones:

Al recoger un caso especial de la Ordenanza UAS, su cuerpo normativo debe incluirse dentro de lo regulado por ella.

En este sentido parece razonable basarse en lo regulado para la ordenanza UAS en cuanto a su estructura, particularizando eso sí para la situación en la que nos encontramos. Así, una vez definidas las condiciones de ordenación (edificabilidad, parcela mínima, fachada admisible), la ordenanza deberá decir:

Se exceptúan de cumplir con la superficie mínima de parcela y/o fachada mínima admisible, aquellas parcelas que no cumplan con las condiciones antedichas y que cumplan además las condiciones de:

1ª) La superficie resultante no sea inferior al 50% de la parcela mínima.

2ª) Se encuentre encajada entre parcelas edificadas que imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio.

Con respecto a las separaciones a linderos y una vez definidas las condiciones de edificación con carácter general, se deberán regular las situaciones especiales para lo cual se incorporará el siguiente precepto:

En parcelas resultantes con superficie inferior a la mínima y que soporten una edificación existente, la separación será:

-linderos privados: será la existente siempre y cuando no presenten ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

-linderos públicos: se permitirá la separación existente.

En cuanto a la ordenanza de valla esta atenderá a la siguiente redacción:

Ordenanza de valla.

a) Parcelas edificadas.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán hasta 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente hasta alcanzar la altura de 2,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota de la parcela de que se trate. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

b) Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

c) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

En otro orden de cosas, en cumplimiento de la Disposición Adicional Primera de la LOUA, se debe regular el contenido de la situación legal de fuera de ordenación, o bien, remitir su regulación al vigente PGOU/01.

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Para el cálculo de los costes derivados del proceso de urbanización se debe tomar 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.

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 una vez se subsanen las deficiencias que se ponen de manifiesto en este informe, no obstante, los siguientes documentos constan en este expediente:

COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS:

- _Informe de la Compañía Sevillana-Endesa.
- _Informe del Servicio de Alumbrado Público.

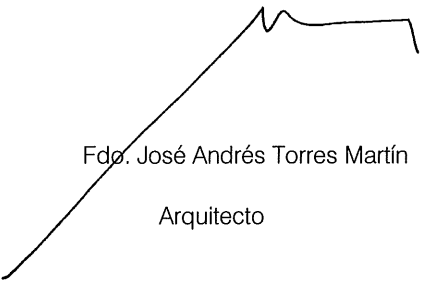
5.- CONCLUSIÓN

Tratándose de deficiencias cuya subsanación altera la configuración esencial del documento, se informa el PLAN PARCIAL "SANTA ANA DE LA ALBAIDA" (PP-P SAA) DESFAVORABLEMENTE, por lo que será necesario aportar nuevo documento conteniendo las subsanaciones a que hubiera lugar de acuerdo con el presente Informe.


6.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Dado lo anterior, según el artículo 71 de la Ley 30/92 del "Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común" (con las modificaciones introducidas por la Ley 4/99), se debe requerir al interesado para que en el plazo de diez días hábiles aporte la documentación que se cita más adelante, indicándole que de no hacerlo, se tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la citada Ley. Siempre que no se trate de procedimientos selectivos o de concurrencia competitiva, dicho plazo podrá ser ampliado prudencialmente, hasta cinco días, a petición del interesado, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.

De conformidad con lo dispuesto anteriormente se le requiere para que presente la documentación necesaria, con la advertencia de que si no realiza la actividad para completar la documentación requerida y subsanar las faltas observadas, transcurridos diez días desde la presente notificación, conforme a lo previsto en el art 71 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/99, y el art. 9.4 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobado de 17 de junio de 1955, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite, con los efectos previstos en el Art. 42.1.


Fdo. José Andrés Torres Martín
Arquitecto

En Córdoba, a 3 de marzo de 2009


Fdo. José Tomás Valverde Abril
Licenciado en Derecho