ECOURBE
13 DIC 2010

S/R:
N/R: Planeamiento/pvj- 4.1.3 - 4/2009- **(Cítese al contestar)**
Expte: MODIFICACION PP PO-4.2 "BARQUERA NORTE"
Asunto: Rtdo. informe técnico – jurídico
Fecha: 30 de noviembre de 2010
Destinatario:

ECOURBE
Plaza Gonzalo de Ayora, 4 b
CORDOBA

Adjunto remito informe técnico - jurídico emitido por este Servicio de fecha 23 de noviembre de 2010 relativo a la **MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL PP PO-4.2 "BARQUERA NORTE"**, al objeto de que subsane las observaciones contenidas en el mismo.

Advirtiéndole, que de conformidad con el artículo 92.1 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), transcurridos tres meses sin que haya realizado las actividades necesarias para reanudar la tramitación, se producirá la caducidad del expediente, previa declaración al efecto y se procederá al archivo de las actuaciones.

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

GERENCIA AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA VRBANISMO Servicio de Planeamiento

Fdo.: Fernando San Millán Maeso

GERENCIA de VRBANISMO
AYUNTAMIENTO DE CORDOBA
3 DIC. 2010
SALIDA
20966

PP(R) PO- 4.2

Expte: 4.1.3. 4 /2009
Fecha: 23 noviembre 2010

DENOMINACIÓN:	REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL "BARQUERA NORTE"
ASUNTO:	2º REQUERIMIENTO PREVIO AL INFORME PARA APROBACIÓN INICIAL.
SITUACIÓN:	PONIENTE, CARRETERA C-231 (p. Km. 9)
PROMOTORES:	EL CONSEJO RECTOR DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL "BARQUERA NORTE"
REDACTORES:	ECOURBE GESTIÓN S.L.

INFORME

La presente Información Urbanística se formula con respecto al documento de la Revisión - Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba (en adelante PGOU/01) que cuenta con Aprobación Definitiva por parte de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (hoy Consejera de Obras Públicas y Vivienda) salvo las determinaciones suspendidas que recoge la correspondiente Resolución de 21 de diciembre de 2001, publicada en el B.O.J.A. de 22 de enero de 2002. Al publicarse el 26 de febrero del 2002 en el B.O.P. las Ordenanzas correspondientes, entró en vigor el citado PGOU/01 de Córdoba.

Con fecha 21 de diciembre de 2009 fue aprobada la ADAPTACIÓN PARCIAL del citado PGOU/01 a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), de acuerdo con la regulación específica establecida en los artículos 1 a 6 del D. 11/2008 de 22 de enero; dicha adaptación fue publicada en el BOP nº 54, de 24 de marzo de 2010.

ANTECEDENTES

El Plan Parcial PO-4.2 BARQUERA NORTE (en adelante PP PO-4.2), fue APROBADO DEFINITIVAMENTE por Acuerdo del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 13 de diciembre de 2.007. Una vez certificado el depósito correspondiente a los Registros Municipal y Autonómico, fueron publicados (de acuerdo con el artículo 41.2 LOUA), la Resolución y las Ordenanzas, en el B.O.P. nº 2 del día 5 de enero de 2009.

Con fecha 2 de julio de 2009, nº 15.399 del Registro de Entrada en esta Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU), se presentó por parte de don Manuel Mellado Corriente, en nombre y representación de la UTE ECOURBE, cuatro ejemplares en formato papel del documento referente al Modificado del PP.PO-4.2, así como un ejemplar digitalizado en CD.

Con fecha 25 de septiembre de 2009, nº 21.320 del Registro de Entrada de esta Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU), se presenta también por don Manuel Mellado Corriente, en nombre y representación de ECOURBE GESTIÓN S.L., el justificante del pago de las "*Tasas por Actuaciones Urbanísticas*" correspondientes a la nueva documentación presentada, las cuales le fueron requeridas por esta GMU en fecha 16 de julio de 2009, nº 15.614 de Registro de Salida, junto con el listado actualizado de los propietarios del sector con sus datos personales, registrales y catastrales, los cuales ya han sido aportados con fecha 6 de julio de 2010. Con fecha 12 de agosto de 2010, éste Servicio de Planeamiento advirtió una serie de deficiencias por lo que requirió a los Promotores para que subsanaran las mismas.

El presente informe se refiere al último documento presentado el 23 de agosto de 2.010 del citado **PP(R).PO-4.2**.

DOCUMENTACIÓN.

La documentación presentada la promueve EL CONSEJO RECTOR DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL "BARQUERA NORTE", en representación del conjunto de propietarios que han manifestado su adhesión al Sistema; no obstante, dicha Junta no tiene aún entidad jurídica.

Por otro lado, como se presentó un solo ejemplar del citado Modificado con fecha 6 de julio de 2010, nº 15.604 del Registro de Entrada de ésta GMU, se requirió a los Promotores, con objeto de dar cumplimiento a las normas de presentación de trabajos en el Servicio de Planeamiento para que presentaran dos ejemplares más completos y toda la documentación en formato digital con las características que se citan a continuación, así como las separatas necesarias para poder solicitar los informes pertinentes y que son los siguientes.

SOLICITUD INFORME		PP(R) PO- 4.2		RESPUESTA			OBSERVACIONES
SI	NO			FAV	DES	NO	
X		SECTORIAL	**Consejo Consultivo de Andalucía**				Art. 36.2.c.2ª - LOUA
X		SECTORIAL	**AAA** Agencia Andaluza del **Agua** de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.				Reiterar Informe
X		SECTORIAL	Secretaría de Estado para la **Comunicación**. Ministerio de Industria Turismo y Comercio.				Reiterar Informe
X		SECTORIAL	Delegación en Córdoba de la Consejería de **Medio Ambiente**. Junta de Andalucía.				Reiterar Informe
X		SECTORIAL	**ADIF**. Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.				Reiterar Informe
X		SECTORIAL	**AESA**. Agencia Estatal de Seguridad Aérea. Ministerio				Solicitar Informe
X		SECTORIAL	Servicio de **Carreteras**. Delegación Provincial en Córdoba. Consejería de Obras Públicas y Transportes. **Junta de Andalucía**				Reiterar Informe
	X	SUMINISTROS	**Sevillana-Endesa**				No se estima necesario reiterar los informes debiéndose solicitar con motivo de la tramitación de correspondiente **Proyecto de Urbanización**
	X	SUMINISTROS	**EMACSA**. Red de **Alcantarillado**.				
	X	SUMINISTROS	**EMACSA**. Red de **Abastecimiento**.				
	X	SUMINISTROS	**Telefónica España**.				
X		INTERNOS	Departamento de **Movilidad**. Área de Seguridad del Ayuntamiento de Córdoba.				Reiterar Informe
	X	INTERNOS	**Ingeniero Industrial** del Servicio de Planeamiento de la GMU.				No se estima necesario reiterar los informes debiéndose solicitar con motivo de la tramitación de correspondiente **Proyecto de Urbanización**
	X	INTERNOS	**Arquitecto Técnico** del Servicio de Planeamiento de la GMU.				
	X	INTERNOS	Unidad de **Alumbrado Público**. Área de Infraestructuras Ayuntamiento de Córdoba.				
	X	INTERNOS	Unidad de **Parques y Jardines**. Área de Infraestructuras. Ayuntamiento de Córdoba.				
	X	INTERNOS	Oficina de **Arqueología** del Servicio de Proyectos de esta GMU.				
	X	INTERNOS	Oficina de **Accesibilidad** del Servicio de Proyectos de esta GMU.				

Por último, el equipo redactor presenta nuevo documento con fecha 23 de agosto de 2010, al que se le asigna el nº 18.642 del Registro de Entrada de esta Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU), así como un ejemplar digitalizado en CD por cada ejemplar en formato papel. Éste último documento es el que se informa a continuación, el cual se comprueba que se refiere entre otros aspectos, a los que se establecen en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento (RP) y artículo 13 de la LOUA, y el art. 3.2.3 del vigente PGOU, estimándose que la misma se ajusta en líneas generales a lo establecido en dichos artículos.

Con la citada documentación se cumplimenta el requerimiento que éste Servicio puso referente a la aportación de los planos de infraestructuras reflejando el trazado y las características de cada red, así como el articulado completo de las Normas Urbanísticas, auque éstas no fueran objeto de la presente revisión del planeamiento de desarrollo.

OBJETO. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

El documento presentado propone la Innovación del Plan Parcial del sector **PO-4.2,** que viene motivada por el reajuste que es necesario hacer para ajustar la ordenación que fue aprobada definitivamente a la realidad física existente en el sector, la cual responde a un reciente levantamiento topográfico.

La Innovación del Plan Parcial del sector **PO-4.2** supone una alteración integral de la ordenación del sector **PO-4.2**, aunque no se estima como alteración sustancial de la ordenación estructural que fue aprobada definitivamente, por lo que de acuerdo con los art. 37 y 38 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la Innovación hay que considerarla, atendiendo a su finalidad y contenido, como una "Revisión" del citado Plan Parcial del sector **PO-4.2.** En adelante denominaremos a dicha Revisión del Plan Parcial como **PP(R).PO-4.2**.

El documento que ahora se informa de la **PP(R).PO-4.2** se presenta para su Aprobación Inicial. El equipo redactor manifiesta que con ocasión del nuevo levantamiento topográfico que se ha efectuado del sector "Barquera Norte", se comprueba que es necesario reajustar el sistema local viario, así como la zonificación establecida en el documento del Plan Parcial que fue aprobado definitivamente, con el fin de adaptarlos a la realidad existente. Se aprovecha dicha necesidad de reajuste de la Ordenación propuesta para hacer también pequeños reajustes del ámbito del sector que no se correspondían tampoco con la realidad física existente. Por último se comprueba que si bien la parcela de Equipamiento, y las zonas verdes, situadas en el extremo oriental del sector han cambiado de forma, mantienen la superficie inicial, incluso algo incrementada, tal como se refleja en el cuadro comparativo que se aporta en el siguiente apartado.

VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA REVISIÓN PP(R).PO-4.2

Todos los reajustes realizados, aunque cuantiosos, son de escasa entidad y no suponen en ningún caso cambios sustanciales estructurales. No obstante, de acuerdo con el art. 36 de la LOUA, con **PP(R).PO-4.2,** deberán observarse los mismos procedimientos regulados en dicha Ley para su aprobación, publicidad y publicación; y así mismo tendrán idénticos efectos.

Se aporta a continuación un cuadro comparativo de los estándares correspondientes al PP.PO-4.2 y al **PP(R).PO-4.2.**

PARÁMETRO	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		
	PLANEAMIENTO GENERAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PGOU	PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE PP.PO-4.2	REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL PP(R).PO-4.2
Sup. Ámbito Sector	242.599 m^2s	242.280'27 m^2s	241.098'13 m^2s.
Sup. Suelo Residencial	Según ordenación	193.572'48 m^2s.	189.099'84 m^2s.
Aprovechamiento Medio	0'15 m^2t/ m^2s.	0'15 m^2t/ m^2s.	0'15 m^2t/ m^2s.
Superficie Techo	36.389'85 m^2t.	36.342'04 m^2t.	36.164'72 m^2t.
Ind. Edif. (Aprov. Objet.)	Según ordenación	0'187744 m^2t/ m^2s.	0'191247 m^2t/ m^2s.
Sup. Sistemas Técnicos	Según ordenación	80'00 m^2	116'87 m^2
Sup. Equipamientos	S/ R.P. y LOUA	2.488'15 m^2	2.492'21 m^2
Sup. Espacios Libres	S/ R.P. y LOUA	15.331'19 m^2	17.110'89 m^2
Superficie de Viario	Según ordenación	30.808'46 m^2	32.278'32 m^2
Densidad global viv.	10 viv./Ha.	6'98 viv./Ha.	7'42 viv./Ha.
Tipología viviendas	UAS	UAS-BN	UAS-BN
Nº de viviendas máx.	240	169	179

Como ya se informó se estima adecuado el ajuste que se hace del ámbito del sector, así como el encaje de la ordenación aprobada en el tramado de calles existente, así mismo, se estima favorablemente el aumento de densidad de viviendas al no superar las 10 viv./Ha. establecido por la Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) del vigente PGOU/01; no obstante, ***no se estima aceptable la modificación de la calle nº 4*** (según los vecinos c/Andalucía) que se justifica por el equipo redactor en base a que sería necesario modificar cerramientos de parcelas para mantener la propuesta que fue aprobada definitivamente; es decir, el citado vial nº 4 figuraba con doble circulación, en cambio en el nuevo documento presentado del **PP(R).PO-4.2** se ha dispuesto con sentido único por tener realmente 6 metros de ancho total. Debido al carácter primario que tiene dicho vial dentro del Sistema Local Viario, ***deberá ampliarse la sección de dicho vial, estimándose recomendable un ancho total de 10'40 metros (1'70 + 3'50 + 3'50 + 1'70), no pudiendo ser en ningún caso inferior a 9'40 metros (1'70 + 3'00 + 3'00 + 1'70).***

Los artículos 34, 39 y 40 deberá corregirse en el sentido que marca el artículo 13.10.2 del PGOU para las tipologías UAS y que se traduce en lo siguiente: La fecha tope para poder reconocer parcelas y legalizar edificaciones existentes, que tengan parámetros distintos a los establecidos en las ordenanzas del PP(R).PO-4.2, será la de aprobación definitiva del vigente PGOU (21 de diciembre de 2001); es decir, no se admitirán otras parcelas que las que, con anterioridad a dicha fecha, tuvieran ya sus bordes consolidados de forma que ahora se hace inviable homologar su superficie o dimensión mínima de fachada; también se exceptuarán aquellas parcelas que no cumplan las condiciones de parcela y fachada mínimas por causa de la apertura de nuevo viario y que cumplan además las dos condiciones siguientes:

1. *La superficie resultante tras el deslinde del vial no sea inferior al 60% de la parcela mínima.*
2. *Se encuentre encajada entre parcelas edificadas que imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio.*

De igual manera no se podrán legalizar edificaciones que se hayan construido con posterioridad a dicha fecha y ahora incumplen algún parámetro establecido en las ordenanzas del citado PP(R).PO-4.2.

En cuanto a la cumplimentación de observaciones que se pusieron al documento presentado en agosto de 2.010, se informa lo siguiente:

Queda reflejada la raqueta de la calle nº 10, junto al paso elevado sobre el ferrocarril. Asimismo, se representan los aparcamientos previstos integrados en los acerados. Deberá tenerse en cuenta ésta circunstancia para su ejecución en el Proyecto de Urbanización.

- En cuanto a la ordenanza **UAS-BN**, ***no se ha cumplimentado el requerimiento referente a la ocupación máxima que fue aprobada, sin argumento que lo justifique, por lo que deberá mantenerse el parámetro anteriormente aprobado del 20%***, por estimarse que incluso podría ser menor, al ser el aprovechamiento objetivo del 0'19 m^2t/ m^2s y que los motivos por los que se modifica el Plan Parcial no implican necesariamente que tenga que cambiar la Ordenanza. ***En consecuencia, deberá establecerse la ocupación que fue aprobada, o justificar la nueva propuesta.***
- Se aclara la representación del plano de propiedad aportado.
- Quedan suprimidos los nombres de las calles que estaban reflejados en el plano nº 5 del PP(R).PO-4.2 por no tiene la oficialidad municipal requerida. Por lo que han quedado simplemente enumeradas con números ordinales.
- ***El PP(R).PO-4.2 deberá adaptarse al nuevo Decreto 293/2009, de 7 de julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía***.
- Por último, se recuerda que la estructura de la propiedad actual es meramente informativa sobre parcelas aportadas al proceso reparcelatorio, por lo que las diferentes propiedades deberán adaptarse a lo que se establezca en el Proyecto de Reparcelación, en donde quedarán definidas las parcelas resultantes de acuerdo con los parámetros establecidos en la Normas Urbanísticas del Plan Parcial que ahora se revisa.

REQUERIMIENTO

Dado lo anterior, se deberá REQUERIR A LOS PROMOTORES para que antes de someter la Innovación del Plan Parcial a probación inicial, procedan a subsanar las deficiencias que se recogen en el presente informe referentes al **PP(R).PO-4.2**, advirtiéndole que de conformidad con el artículo 92.1 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), **transcurridos 3 meses** sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación se producirá la caducidad del mismo, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándoselo al interesado.

Procede enviar el presente Requerimiento a:

- ECOURBE GESTIÓN S.L., redactor de la Innovación (Revisión) del Plan Parcial "Barquera Norte".
- Don Antonio Avilés, presidente del Consejo Rector de la Junta de Compensación del Plan Parcial "Barquera Norte".

Córdoba, a 23 de NOVIEMBRE de 2.010.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO.

Fdo. CLEMENTE FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA Y LUBIÁN.
Arquitecto.

Fdo. MOISÉS GUERRERO JIMÉNEZ
Licenciado en Derecho.