RECEPCIÓN
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA
31 ENE. 2011
Registro General
Delegación Provincial
JR
Córdoba
Hora

AL DELEGADO PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Ntra. Ref.: JC TB-UU
S/Ref.:
Expte.: Junta de Compensación UE-1 PP Torreblanca

Asunto: **Solicitud de informe**

MANUEL MELLADO CORRIENTE, mayor de edad, vecino de Córdoba, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Gonzalo de Ayora 4B (local) (oficinas EcoUrbe), y DNI 44.352.811-W, como Secretario de la Junta de Compensación arriba referida , comparece y como mejor proceda en Derecho, **DICE:**

ÚNICO.- Que por medio del presente escrito acompaño informe relativo al desarrollo urbanístico de la UE 1 del PP Torreblanca del PGOU de Córdoba, a los efectos de que por parte de esta Delegación Provincial sea conocida la problemática existente, y cuya posible solución pueda afectar a su competencia, y emita dictamen al respecto, interesando asimismo reunión con el Delegado Provincial o con la persona en quien éste delegue.

Por lo expuesto,

SOLICITO: Que se tenga por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan, se admitan todos, se tengan por hechas las manifestaciones que en él se contienen, y se acuerde lo que proceda.

En Córdoba, a 31 de Enero de 2011.

Fdo. Manuel Mellado Corriente

Objetivo

Se redacta el presente informe al objeto de presentar la situación fáctica actual en la Unidad de Ejecución 1 "Torreblanca", correspondiente al PP del mismo nombre del vigente PGOU de Córdoba, con el propósito de plasmar la realidad actual de la parcelación existente y poner de manifiesto la necesidad de adaptar el planeamiento vigente a la realidad para poder garantizar la viabilidad del proceso de regularización.

Datos del Plan Parcial y de la Unidad de Ejecución

El vigente Plan Parcial Torreblanca forma parte del Área de reparto del primer cuatrienio del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba. Cuenta con Aprobación Definitiva desde el año 2.007.

La zonificación del sector es la siguiente:

	Superficie	Edificabilidad	Techo	Viviendas
	m2s	m2t/m2s	m2t	ud
Superficie total	655.757,78	0,15	98.363,67	460
UAS-TB	454.851,45	0,15	68.227,72	272
UAS-TB2	33.911,81	0,15	5.086,77	27
UAD-TB	13.008,66	0,50	6.504,33	46
PAS-TB	28.469,91	0,20	5.693,98	115
TP	21.885,65	0,587	12.850,86	0
ZV	12.570,28			
EQ	11.710,69			
VP	3.570,85			
V	75.778,48			

UAS-TB= Residencial Unifamiliar Aislada Torreblanca
UAS-TB= Residencial Unifamiliar Aislada Torreblanca 2
UAS-TB= Residencial Unifamiliar Adosada Torreblanca
PAS-TB=Residencial Plurifamiliar Aislada (VPO)
TP=Terciario Privado
ZV= Zona Verde
EQ= Equipamiento
VP= Via Pecuaria
V= Viario

El Plan Parcial dispone de 2 Unidades de Ejecución, a saber:

- La mayor, situada al norte, y denominada PP-TB-1, cuenta con 600.000m2 aproximadamente, y recoge todos los suelos en los que se han llevado actos de edificación.
- La menor, situada al sur, y denominada PP-TB-2, cuenta con 65.000m2 aproximadamente, y recoge suelos exentos de edificaciones en la actualidad.

El Plan Parcial cuenta con una densidad de 7 viviendas por hectárea, de las cuales, según la ficha Urbanística del Plan General, el 25% deberán ser de Protección Oficial. En tal sentido, se

recogen 115 viviendas con el uso pormenorizado PAS-TB (plurifamiliar aislado), situadas en la Unidad PP-TB-2.

Además, se dispusieron 46 viviendas de uso UAD-TB (unifamiliar adosado), para optimizar la ordenación y poder materializar en suelo el aprovechamiento subjetivo de propietarios que "cedían" superficies destinadas a suelo no lucrativo, evitando así (en cierta medida) la compensación económica en el proceso reparcelatorio derivado de un "defecto de aprovechamiento".

Quedan, por tanto, la cantidad de 299 viviendas para el resto del Sector.

Los datos de la zonificación de la Unidad de Ejecución PP-TB-1:

	Superficie	Edificabilidad	Techo	Viviendas
	m2s	m2t/m2s	m2t	ud
Superficie total	600.012,00	0,15	90.001,80	313
UAS-TB	**454.851,45**	**0,15**	**68.227,72**	**272**
UAS-TB2	**33.911,81**	**0,15**	**5.086,77**	**27**
UAD-TB	3.900,18	0,50	1.950,09	14
PAS-TB	0,00	0,20	0,00	0
TP	21.885,65	0,587	12.851,25	0
ZV	4.244,90			
EQ	11.710,69			
VP	3.570,85			
V	65.936,47			

Las ordenanzas UAS-TB, y UAS-TB2 son ordenanzas creadas "ex novo" para regularizar las fincas existentes y permitir futuras segregaciones. Particularizando, la UAS-TB establece un tamaño mínimo de parcela de 1.200 m2 y una fachada 22 metros.

Análisis de la estructura de la propiedad y edificaciones existentes.

A partir de los datos de constitución de la Junta de Compensación, es posible obtener los siguientes datos:

Número de Junteros	536
Número de Fincas de Origen (exceptuando caminos)	296
Superficie ocupada por estas Fincas de Origen	560.035

El número de Fincas de Origen no corresponde al número de Fincas Registrales, sino a aquellas segregaciones encontradas (producto de negocios jurídicos de carácter privado, principalmente compraventas) por la recopilación de datos efectuada y la medición topográfica realizada en su momento.

Igualmente, se producen segregaciones "de hecho", habiendo construido en muchos casos varias viviendas por Finca de Origen, de las cuales, un amplio porcentaje se encuentran realizadas con posterioridad a la restitución efectuada para la redacción del Plan Parcial (2.004). Se contabilizan, aproximadamente, 20 casos en Torreblanca.

Junto a las anteriores, existen segregaciones "de hecho", incluso sin que se haya producido construcción alguna, pero en las que la situación personal de los propietarios justifica su reconocimiento. Se trata de un porcentaje considerable de la totalidad, de aproximadamente 40 casos.

Por otra parte, se contabilizan las fincas de origen con superficies superiores a los 1.200 m2, y lo que supone, aplicando la ordenanza UAS-TB, un resultado aproximado de 50 viviendas.

Aproximadamente, la problemática de hecho consiste en la necesidad de aumentar la densidad de la Unidad de Ejecución para soportar unas 410 viviendas, que, sumada al 25% de VPO obligatoria, contabiliza la cantidad de 550 viviendas (una densidad aproximada de 8,25 viviendas por hectárea).

Propuestas de Reparcelación y posible Modificación del Plan Parcial

En el inicio de los trabajos para la redacción del Proyecto de Reparcelación se pusieron de manifiesto varias problemáticas, y se realizaron consultas tanto en el seno del Consejo Rector como en el de la Asamblea General. Entre tales cuestiones, podemos citar las siguientes:

- Los viarios según el vigente Plan Parcial no se encuentran alineados a los cerramientos existentes, siendo de anchura constante en todos los viarios. Se produjo una queja generalizada acerca de este punto, solicitando la adecuación de estos viarios a los cerramientos existentes. Conviene aclarar que la adecuación de estos viarios no supone una reducción de las secciones de los viarios, sino todo lo contrario.
- Se solicita la sustitución del viario abierto en la calle Camino de las Adelfas por una rotonda.
- Por parte de diversos propietarios se solicitó la modificación del uso pormenorizado terciario por el residencial, al comprobar la posibilidad de alojar usos terciarios (compatibles) en las ordenanzas de Unifamiliar Aislada.
- Por parte de los representantes de los propietarios de la otra Unidad de Ejecución, se solicitó la leve modificación de los ámbitos de ambas Unidades con el fin de evitar la inclusión de estos propietarios en la Unidad de Ejecución de parcelación y viceversa.
- Por último, se comprueba la **insuficiencia del número de solares** fijado por el Plan General, en primera instancia, y por el vigente Plan Parcial (acorde al Plan General) para cubrir la totalidad de segregaciones encontradas en el estudio topográfico y de la propiedad, y permitir la segregación, según las ordenanzas de aplicación, de aquellas fincas de origen de superficie superior al doble del fijado como parcela mínima (1.200 m2 para la ordenanza UAS-TB1 y 1.000m2 para la ordenanza UAS-TB2).

A la vista de todas estas "circunstancias" (unas de mayor enjundia y otras de menos) se concluyó acerca de la conveniencia de promover un documento de Modificación del Plan Parcial, dando solución a los problemas detectados y facilitando el éxito del proceso. En ese sentido, se han redactado varias propuestas de ordenación que han sido consultadas con los propietarios, tanto de forma oficial en los órganos de gobierno de la Junta de Compensación como de forma oficiosa en diferentes reuniones y entrevistas.

Igualmente, las propuestas de ordenación han sido sometidas a la consideración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, quien ha objetado como principal problemática la **limitación impuesta al número de viviendas.**

Por otra parte, el Ayuntamiento de Córdoba ha aprobado recientemente el documento de Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba, que supera el concepto de "Adaptación" (como se verá), por lo menos en cuanto a la fijación de la densidad de vivienda se refiere:

- El Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba de 2.001 establece la densidad de vivienda de manera orientativa. Si bien queda justificada según el techo consumido por vivienda, las propias tablas del Plan General fijan esta densidad como "dato orientativo", en 5 viviendas por hectárea:

AR SUP

PLAN GENERAL DE ORDENACION CORDOBA / TEXTO REFUNDIDO OCT 2002									
CIFRAS GLOBALES DEL AREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO-PRIMER CUATRIENIO									
Sectores	Usos globales	Superficie	Ie	Total m2t usos residenciales	M2techo aprox. por vivienda	Nº aprox. de viviendas	Densidad en viv./ha.	Reserva Espacios Libres (m2s)	Rese Doce (m2s
		(en m2s)	(en m2t/m2s)		(dato orientativo)	(dato orientativo)	(dato orientativo)	(dato orientativo)	(dato orient
PP TB TORREBLANCA	RESIDENCIALES	668.652	0,15	100.298	285	352	5	66.865	6.00

Cabe reseñar como el vigente Plan Parcial fijaba la densidad de 7 viviendas por hectárea, **diferente a la densidad orientativa fijada desde el Plan General**, justificándose en el estado detectado desde la restitución efectuada.

- El documento de Adaptación, en su artículo 17, del capítulo IV, sobre las reglas sustantivas y los estándares de ordenación de los sectores de Suelo Urbanizable, figura:

  "(...) 1. Conforme a lo previsto en el articulo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado la adaptación respeta los límites de edificabilidad y, en su caso, densidad, previstos en el artículo 17.1.1ª. de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el plano de ordenación 3 y Tablas 4 y 5, anexas a estas Normas Urbanísticas. (...) "

  Lo fijado en la tabla 4 del documento de Adaptación figura a continuación:

ACTUACIÓN	TRAMITACIÓN P.P.O. AI	AD	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
	fecha			viv /Ha	m^2t/m^2s
LG INDUST. LA GOLONDRINA	9/7/04		INDUSTRIAL	-	0,35
LC LA COLINA II	26/11/04	8/11/07	RESIDENCIAL	8,0	0,15
DM DOÑA MANUELA	11/6/04	13/12/07	RESIDENCIAL	6,3	0,15
TB TORREBLANCA	4/2/05	12/4/07	RESIDENCIAL	6,9	0,15
CC CARRERA DEL CABALLO	22/4/05	6/4/06	RESIDENCIAL	13,8	0,20

Como puede comprobarse, el valor de densidad Global supone una "triple modificación". Por una parte, y supuestamente, modifica el carácter orientativo del Plan General original a vinculante, y su valor de 5 viv/ha por el de 6,9 viv/ha. Por otra, modifica la densidad de 7 viv/ha fijada por el vigente Plan Parcial.

Igualmente, llama la atención como en el documento de Adaptación se modifica la densidad en los ámbitos de **Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado** en la zona de Poniente (Sectores P-PO 4.1, P-PO 4.2, P-PO 5.1, P-PO 5.2, por ejemplo) hasta las 10 viviendas por hectárea

En definitiva, lo que se pretende es solucionar los problemas detectados en la Unidad de Ejecución, culminando así un largo y complejo proceso administrativo, y dotar de legalidad urbanística a una de las parcelaciones más antiguas de Córdoba. Para ello, además de solucionar los "problemas" que podemos denominar "menores", se hace imprescindible una revisión de la "densidad", incrementándola levemente para adaptarla a la realidad y sin superar (antes al contrario) la densidad fijada para otros sectores de características similares.

Conclusiones

Según todo lo expuesto anteriormente, la Junta de Compensación Torreblanca plantea la posibilidad de realizar las modificaciones necesarias de los Documentos Urbanísticos, que permitan superar la problemática descrita. En ese sentido, interesa de esta Consejería el pronunciamiento acerca de los siguientes extremos:

- Por una parte, la posibilidad de promover una Modificación del Plan Parcial que, justificadamente, y de similar manera a lo ocurrido con el Plan Parcial vigente, plantee una nueva densidad (aproximadamente de 8,25 viviendas por hectárea) acorde a la realidad ya existente, y que permita tramitar los posteriores Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

- Por otra, en caso de ser necesaria la Modificación Puntual del Plan General para ajustar la densidad en los términos indicados, la viabilidad de la misma por parte de la Consejería.

- Por último, si en cualquiera de los casos anteriores, se produciría un incremento de las reservas destinadas a suelo para viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública (VPO), hasta llegar al 30% del aprovechamiento residencial

En Córdoba, a 27 de Enero de 2011.