AL SERVICIO DE LICENCIAS DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYTO. DE CÓRDOBA

Expte.: UE 1 Plan Parcial PO-4.1 "La Gorgoja"

Asunto: Solicitud de licencia de obras de carácter provisional.

MANUEL MELLADO CORRIENTE, mayor de edad, vecino de Córdoba, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Gonzalo de Ayora 4B Local (oficinas ECOURBE), en nombre y representación de la mercantil ECOURBE GESTIÓN SL constituida por tiempo indefinido mediante Escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla Don Victoriano Gómez Hens el día 15 de Enero de 2003, y CIF B-14639462, comparece y como mejor proceda en Derecho, **EXPONE**

I.- Con fecha 17 de Febrero de 2010 se presentó ante esa Gerencia Municipal de Urbanismo solicitud de instalación provisional de estación depuradora en la referida Unidad de Ejecución al objeto de arreglar la ya existente. Se acompaña copia del citado documento.

II.- El Servicio de Planeamiento de esa Gerencia emitió informe con fecha 12 de Mayo de 2010, cuya copia se acompaña, en el que se requiere justificación del artículo 5.2.9 del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba relativo a la Licencia de obras de carácter provisional.

III.- Al objeto de obtener la mencionada licencia provisional de obras se ha redactado el Proyecto de la estación depuradora de aguas residuales.

IV.- Al objeto de responder al requerimiento realizado por el Servicio de Planeamiento en informe de 12 de Mayo de 2010, se adjunta al presente escrito informe justificativo del cumplimiento de los requisitos contenidos en el artículo 5.2.9 del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba a fin de obtener licencia de obras de carácter provisional para el arreglo de estación depuradora en la Unidad de Ejecución correspondiente al Plan Parcial de referencia así como dos (2) copias del referido Proyecto de estación depuradora de aguas residuales en formato papel y digital

Por lo expuesto,

SOLICITO: Que se tenga por presentado este escrito junto a los documentos que lo acompañan, se admitan todos, se tengan por hechas las manifestaciones que en él se contienen, y, tras los trámites correspondientes, se acuerde la concesión de licencia de obra provisional para la sustitución de la estación depuradora ubicada en dicha unidad de ejecución.

Córdoba, 27 de Junio de 2011

GERENCIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA
27 JUN. 2011
ENTRADA

Fdo. Manuel Mellado Corriente
Secretario de la Junta de Compensación

GERENCIA de URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE CORDOBA
ENTRADA 17 FEB. 2010

AL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO DE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYTO. DE CORDOBA

Ntra. Ref.: JC GM-GO
Expte.: Junta de Compensación La Gorgoja UE PP PO-4.1.1

Asunto: **Solicitud instalación provisional (cambio depuradora)**

MANUEL MELLADO CORRIENTE, mayor de edad, vecino de Córdoba, con domicilio a efectos de notificaciones en Ronda de los Tejares 32, Acceso 1 Planta 1ª local D (oficinas ECOURBE), y DNI 44.352.811-W, en nombre y representación de la Junta de Compensación "La Gorgoja", constituida por tiempo indefinido mediante Escritura otorgada ante el Notario D. Carlos Alburquerque Llorens el día 15 de Marzo de 2.008, y CIF V-1483313, comparece y como mejor proceda en Derecho, **DICE:**

I.- Que la Junta de Compensación arriba referenciada está redactando el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución correspondiente, extremo éste del que tiene noticia esta Gerencia de Urbanismo como consecuencia de las diversas reuniones de coordinación del documento mantenidas entre los técnicos de la Junta de Compensación y los del Servicios de Planeamiento.

II.- Que la parcelación La Gorgoja, de ámbito coincidente al de la Unidad de Ejecución del mismo nombre, dispone de una estación depuradora de aguas residuales, actualmente en funcionamiento, y que goza de autorización de vertido por el organismo competente.

III.- Que el Proyecto de Urbanización, en desarrollo de las determinaciones del planeamiento del que trae causa y del PEIAS, contempla una red separativa de aguas pluviales y residuales.

IV.- Que el Proyecto de Urbanización de la Junta de Compensación arriba referenciada, con el consentimiento de los técnicos del Servicio de Planeamiento de esta Gerencia de Urbanismo, contempla la utilización de la actual red unitaria como red separativa de aguas pluviales, previendo la construcción ex novo de una red de residuales que conectará con los colectores generales previstos en el PEIAS.

V.- Que mientras se tramitan los correspondientes Proyectos de Urbanización y Reparcelación y se ejecutan las obras de urbanización, se interesa de esta Gerencia de Urbanismo autorización para la instalación provisional de una nueva estación depuradora que sustituya a la existente, a fin de evitar posibles roturas y daños no deseados al Medio Ambiente.

VI.- Que pone en conocimiento de esta Gerencia de Urbanismo que la depuradora actual fue instalada en 1998. En la actualidad, la citada depuradora puede sufrir fugas como consecuencia de la corrosión del material debido a la contaminación de las aguas. Por ello, se pone en conocimiento de esta Gerencia de Urbanismo la existencia de riesgo actual de rotura de la depuradora, y en consecuencia, de posibles vertidos no controlados al arroyo.

GERENCIA
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA
VRBANISMO Servicio de Planeamiento

CÓRDOBA 2016
Capital Europea de la Cultura
CIUDAD CANDIDATA

S/Rª:
N/Refª.: Planeamiento/FSJ/ 4.2.2 17/2008 (Cítese al contestar)
Expte: Asambleas y Consejos Rectores UE "La Gorgoja" PP PO-4.1
Asunto: Remisión informe relativo a solicitud cambio depuradora
Fecha: 5 de mayo de 2010
Destinatario

ECOURBE
0 9 JUN 2010

D. MANUEL MELLADO CORRIENTE, Secretario
Junta de Compensación de la UE "La Gorgoja"
Plaza Gonzalo de Ayora, 4B Local I (ECOURBE)
CORDOBA

Adjunto le remito informe técnico-jurídico de fecha 12 de mayo de 2010 emitido por este Servicio, a la vista de los escritos presentados por Vd., en representación de la Junta de Compensación de la UE "La Gorgoja" del PP PO-4.1, relativos a solicitud de cambio de depuradora comunitaria en la parcelación La Gorgoja.

Lo que le traslado para su conocimiento.

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

Fdo.: Fernando San Millán Maeso

GERENCIA AYUNTAMIENTO DE CORDOBA
VRBANISMO
Servicio de Planeamiento

GERENCIA de VRBANISMO
AYUNTAMIENTO DE CORDOBA
0 2 JUN. 2010
9.878
SALIDA

Avenida Medina Azahara, s/n - 14071 - CORDOBA Telf.: 957 222 750/51 Fax 957 222 779 – e-mail gurban6@ayuncordoba.es

Expte: 4.2.2 17/2008
Fecha: 12 MAYO 2010

DENOMINACIÓN:	PARCELACIÓN "LA GORGOJA" CTRA. PALMA DEL RIO KM 9
ASUNTO:	SOLICITUD CAMBIO DE LA DEPURADORA COMUNITARIA
SITUACIÓN:	PARCELACIÓN "LA GORGOJA –EL MARROQUIL"
SOLICITANTE:	MANUEL MELLADO CORRIENTE, EN REPRESENTACIÓN DE LA J.C DE LA UE DE LA GORGOJA (PP-4.1.1).

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 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. La entrada en vigor del PGOU/01 de Córdoba, entró en vigor el 26 de febrero del 2002 al publicarse en el B.O.P. las Ordenanzas correspondientes.

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), modificada por la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo; y también por la Ley 1/2006 de 16 de mayo, de Urbanismo, Suelo y Comercio. 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.

En fechas 17 de febrero y 12 de marzo de 2010 se reciben instancias solicitando autorización para el cambio de la depuradora de aguas residuales existente en la parcelación de "La Gorgoja", comprometiéndose a que la nueva instalación tendrá carácter provisional.

La parcelación denominada "La Gorgoja", es de origen ilegal, forma parte de lo que el vigente PGOU/01 identifica como parcelación "La Gorgoja - El Marroquil". De acuerdo con el PGOU/01, la parcelación "La Gorgoja - El Marroquil" estaba en un sector clasificado como SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO, cuyo desarrollo urbanístico general estaba previsto mediante la formulación del correspondiente **Programa de Actuación Urbanística (PAU),** ahora denominado **Plan de Sectorización (PS)** desde que entró en vigor de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). El PGOU/01 denomina a dicho Programa como **PAU-P.PO-4** (ahora **PS-P.PO-4**) que abarca a las parcelaciones "*Gorgoja – Marroquil*" y "*Barquera - Norte*", cuyos Objetivos y Condiciones de Desarrollo estaban fijadas por la correspondiente ficha de planeamiento del PGOU. Por otro lado, el desarrollo pormenorizado estaba previsto mediante el correspondiente Plan Parcial del sector definido por el mismo y denominado "*Gorgoja-Marroquil*", dicho sector ha sido designado con las siglas **PP.PO-4.1**, quedando el otro sector de "*Barquera-Norte*" para desarrollarse pormenorizadamente mediante su correspondiente Plan Parcial **PP. PO-4.2**.

Actualmente se encuentra aprobado Definitivamente, tanto el Plan de Sectorización **PS-P.PO-4,** como el correspondiente Plan Parcial de la ***"La Gorgoja-El Marroquil"*** **(PP PO-4.1)** que desarrolla parte del mismo. En consecuencia, actualmente el suelo ha adquirido ya la Clasificación de **Suelo Urbanizable Ordenado**. En el citado **PP.PO-4.1** se definieron dos Unidades de Ejecución independientes entre si en cuanto a su Gestión y Ejecución de la Urbanización, que son Unidad de Ejecución nº 1 (UE-1) denominada *"El Marroquil"* y Unidad de Ejecución nº 2 (UE-2) denominada "***La Gorgoja***".

Hasta tanto no sea gestionadas y ejecutadas, las previsiones y determinaciones del Plan Parcial **PP.PO-4.1,** no está permitido, la edificación, segregación de suelo, vallados,

apertura de caminos, realización de infraestructura e instalaciones, ni ningún otro acto sujeto a Licencia Municipal. No obstante, el art. 5.2.9 referente a **Licencias de Obras de Carácter Provisional**, prevé literalmente lo siguiente, de lo que se hace hincapié en aquellos aspectos de interés para el presente caso resaltando en negrilla lo que procede fundamentalmente:

Artículo 5.2.9. Licencia de obras de carácter provisional
1. Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del Plan General y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:
1° Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:
a) Estar clasificados como Suelo Urbano, remitido a PERI o donde el Plan General establezca la necesidad de redactar una figura de planeamiento o gestión para su desarrollo.
b) Estar clasificado como **Suelo Urbanizable Programado**.
c) Estar calificados como sistema general adscrito o **incluido en Suelo Urbanizable** o No Urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano.
2° El propietario deberá aceptar la condición de **demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización**.
Dicha autorización deberá **inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de licencia.**
2. En todo caso, la solicitud de licencia **deberá justificar su oportunidad**, en base a:
a) Las obras e **instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes** lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.
En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en Suelo Urbano remitido a PERI o en Suelo Urbanizable Programado a desarrollar mediante PP, aún no se hubiese producido su aprobación inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos (2) años sin haberse aprobado provisionalmente el plan.
b) La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, **no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter** y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.
c) La importancia del uso y el coste económico de las obras, **en el caso de que por no ser posible su traslado y nueva utilización sea necesaria su demolición.**
La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien **podrá denegar justificadamente la misma.**
3. La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

Por consiguiente, para la solicitud de la preceptiva **Licencia de Obra de Sustitución de una Depuradora por otra**, deberá previamente aportarse por parte del Promotor justificación del cumplimiento del artículo anteriormente trascrito, y así mismo, aportar por escrito los compromisos expresos que proceden según el mismo.

Córdoba, 12 de MAYO de 2010

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Fdo. CLEMENTE FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA Y LUBIÁN.
Arquitecto.

Fdo. MOISÉS GUERRERO JIMÉNEZ.
Licenciado en Derecho.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 5.2.9 DEL PGOU DE CÓRDOBA PARA SOLICITUD DE LA PRECEPTIVA LICENCIA PROVISIONAL DE OBRAS

En contestación al informe del Servicio de Planeamiento de fecha 12 de mayo 2010 que requiere la justificación por el promotor del cumplimiento de los requisitos contenidos en el artículo 5.2.9 del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, a fin de obtener licencia de obras de carácter provisional para la sustitución de estación depuradora, se emite el siguiente

INFORME

I.- Como se describe en el infome técnico municipal arriba mencionado, la parcelación "La Gorgoja" forma parte de lo que el vigente PGOU/01 denomina Plan de Sectorización Poniente 4 -P.PO-4 que comprende las parcelaciones "*Gorgoja – Marroquil*" y "*Barquera - Norte*", cuyos Objetivos y Condiciones de Desarrollo estaban fijadas por la correspondiente ficha de planeamiento del PGOU, fijándose su ordenación pormenorizada en el correspondiente Plan Parcial del sector definido por el mismo y denominado PP.PO-4.1 "*Gorgoja-Marroquil*".

II.- El Plan de Sectorización PS-P.PO-4, fue aprobado definitivamente el 9 de noviembre de 2006, otorgando entonces a la superficie que este delimita la categoría de **suelo urbanizable sectorizado**, requisito exigido por el **artículo 5.2.9.1º.1 del PGOU en su apartado b**. En la actualidad, el Plan Parcial que desarrolla la ordenación pormenorizada del sector PP PO-4.1 *"La Gorgoja-El Marroquil"* se encuentra aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Córdoba en sesión de 17 de Enero de 2008, por lo que a día de hoy el suelo comprendido por este Plan Parcial tiene la consideración de **urbanizable ordenado.**

III.- En el citado PP.PO-4.1 se definieron dos Unidades de Ejecución, independientes entre sí, en cuanto a su Gestión y a la Ejecución de su Urbanización, que son Unidad de Ejecución nº 1 (UE-1) denominada *"El Marroquil"* y Unidad de Ejecución nº 2 (UE-2) denominada "*La Gorgoja*".

Respecto a la fase de gestión, esta última Unidad de Ejecución, "La Gorgoja" , se encuentra constituida en Junta de Compensación desde el 15 de Marzo de 2008 en virtud de escritura pública otorgada en la notaría de Don Carlos Alburquerque Llorens. En consecuencia, todas las fincas registrales incluidas en dicha unidad (entre las que se encuentra ubicada la estación depuradora) son aportadas con carácter fiduciario y quedarán directamente afectas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con anotación marginal en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 19 del Real Decreto 1093/97.

IV.- Por parte de la Junta de Compensación se manifiesta el compromiso y la aceptación expresa de que la obra se desmontará o demolerá sin derecho a indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento tal como se expresa en el documento adjunto, dando así cumplimiento al requisito que establece el **apartado 1.2 del artículo 5.2.9 del P.G.O.U.**

V.- En cuanto a la justificación de su oportunidad, debe reseñarse que el arreglo de la mencionada depuradora no solo no dificultará la ejecución del planeamiento como exige el **apartado 2 del artículo 5.2.9 del PGOU** sino que, por el contrario, dada la antigüedad de la estación depuradora en funcionamento desde 1998 y ante el deber de la Junta de Compensación de mantener en condiciones de seguridad, salubridad las construcciones y de realizar los trabajos y obras precisos para conservarlos manteniendo en todo momento las condiciones requeridas para su uso efectivo, la sustitución viene a ser, amén de provisional, una solución necesaria ante los perjuicios mediambientales que provocarían posibles vertidos.

Por otra parte, el carácter provisional de la obra se deduce de la propia redacción del Proyecto de Urbanización ya que, tal como se indicó en el escrito de 16 de Febrero de 2.010 presentado ante ese Servicio, este prevé red separativa de aguas pluviales y residuales, previéndose ésta última para que a su vez conecte con colector CR-P10 contemplado en el PEIAS.

Por último, de conformidad con el artículo 155 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 la concesión de licencia sería manifestación del principio de proporcionalidad y no atentaría en ningún caso al interés público.

Manuel Mellado Corriente

Antonio Rodríguez Sacristán, mayor de edad, vecino de Córdoba, con domicilio a efecto de notificaciones en Plaza Gonzalo de Ayora, 4-B local (Oficinas Ecourbe Gestión, S.L.), en calidad de Presidente de la Junta de Compensación "La Gorgoja" del Plan Parcial PO 4.1 del PGOU de Córdoba, ante esa Gerencia comparece y

EXPONE

Que, en relación a la solcitud de licencia provisional de obra para el arreglo de una depuradora en la Unidad de Ejecución mencionada, la Junta de Compensación manifiesta el compromiso y la aceptación expresa de que la obra se desmontará o demolerá sin derecho a indemnización alguna cuando lo acuerde el Ayuntamiento dando así cumplimiento al requisito que establece el apartado 1º del artículo 5.2.9 del PGOU de Córdoba.

Córdoba, 27 de Junio de 2011

P.O.

Antonio Rodríguez Sacristán
Presidente de la Junta de Compensación