gmu AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA **Servicio de Planeamiento**

S/Rª:
N/Refª.: Planeamiento/AJAM– 4.2.4 14/2013 **(Cítese Al Contestar)**
Expte: PR PP Torreblanca (PP TB)
Asunto: Rtdo. informe técnico de 30-06-16 para requerir
Fecha: 1 de julio de 2016
Destinatario

gmu AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA
- 8 JUL. 2016
9220
SALIDA

D. MANUEL MELLADO CORRIENTE, Secretario
Junta de Compensación PP Torreblanca (PP TB)
Pza. Gonzalo de Ayora, 4B Local (Oficinas Ecourbe)
CÓRDOBA

Adjunto le remito informe técnico elaborado por este Servicio de Planeamiento de fecha 30 de junio de 2016 relativo al **PROYECTO DE REPARCELACIÓN PP TORREBLANCA (PP TB),** al objeto de que presente por triplicado dicho proyecto según se indica en dicho informe.

Asimismo, se le advierte de que si no se aporta el mismo definiendo debidamente la propuesta formulada, transcurridos DIEZ DÍAS desde la presente notificación, conforme a lo previsto en el artículo 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 artículo 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 artículo 42.1.

EL SECRETARIO POR DELEGACIÓN DEL TITULAR DE LA O.A. DE LA J.G.L. POR DECRETO NÚMERO 3.380, de 14/04/16

REGISTRO
12 JUL 2016
ENTRADA

gmu AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA
Fdo.: Ignacio Ruiz Soldado

		Expediente:	**4.2.4 14/2013**
		Fecha:	**30. junio 2016**
DENOMINACIÓN:	REPARCELACIÓN DEL PLAN PARCIAL "TORREBLANCA"		
ASUNTO:	REQUERIMIENTO PARA ADAPTACIÓN AL PPO-TB.		
SITUACIÓN:	CARRETERA N-432 GRANADA - BADAJOZ (p. Km. ≈ 266)		
REDACTORES:	JUAN JOSÉ PÉREZ-BORBUJO ÁLVAREZ, ARQUITECTO. GLORIA GARCÍA DE LA BANDA GARCÍA, ARQUITECTA. ARQUITECTOS DE "*ARQ FACTORY*"		
PROMOTOR:	JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN "TORREBLANCA". (UE.PP-TB-1).		

INFORME

1.- INTRODUCCIÓN

Con fecha 9 de febrero de 2016 se presenta en ésta Gerencia Municipal de Urbanismo (nº 2.199 del Registro de Entrada), el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial de Ordenación "Torreblanca" (en adelante **R-PPO-TB).** No obstante, fue requerido para que aportara la tasa correspondiente a dicha Actuación Urbanística, la cual es abonada con fecha 11 de marzo de 2016 y se aporta con fecha 16 de marzo de 2016.

2.- ANTECEDENTES

El planeamiento general que está en vigor es el documento de la Revisión - Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba (en adelante PGOU), que fue aprobado definitivamente por la Consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (hoy Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio) salvo las determinaciones suspendidas recogidas en la Resolución de 21 de diciembre de 2001 (BOJA de 22 enero 2002). El PGOU entró en vigor al publicarse en el BOP (26 febrero 2002) sus Ordenanzas. Con fecha 21 de diciembre de 2009 fue aprobada la ADAPTACIÓN PARCIAL a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)(denominándose a partir de entonces Plan General de Ordenación Urbanística). De acuerdo con la regulación específica establecida en los artículos 1 al 6 del D. 11/2008, de 22 de enero (BOP nº 54, de 24 de marzo de 2010).

El planeamiento de desarrollo del sector "Torreblanca" fue el Plan Parcial (**PPO.TB**), que fue **aprobado definitivamente** por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 12 de abril de 2007. Posteriormente fue inscrito en el Registro Autonómico de Planeamiento el 27 de julio de 2007 con el nº 2.245, así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento el 2 de mayo de 2007 con el nº 172.

Adjuntamos la ficha de características del **PPO-TB** con las que fue aprobado definitivamente.

RESUMEN DE DATOS: PP TB ("TORREBLANCA")			
Superficie ámbito	S= 655.757'78 m^2	**Aprovechamiento Medio**	0'15 m^2t/m^2s
Número de viviendas	460 viv. (min. 115 de VPO)	**Aprov. máx. (Techo)**	98.363'67 m^2t
Sistema Actuación	COMPENSACIÓN	**Ordenanza**	UAS-TB; UAS-TB2; UAD-TB; PAS-TB (VPO); TP
Presupuesto Ejecución Material de la Urbanización	7.063.918,25 €		
Total Costos	8.829.897,81 €		

Posteriormente con fecha 27 de abril de 2015 se presenta (nº 7.761 del Registro de Entrada) en ésta Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU), un Proyecto de Modificación del Plan Parcial "Torreblanca" (en adelante **M_PPO-TB**), situado en la carretera N-432 Granada - Badajoz (p. Km. ≈ 266). Este Proyecto lo presenta don Manuel Mellado Corriente en su calidad de Secretario de la Junta de Compensación de una de las dos Unidades de Ejecución en que quedó dividido el sector del mencionado Plan Parcial, concretamente la nº 1 (**UE.PP-TB-1)** y viene redactado por los arquitectos de "ARQ FACTORY" don Juan José Pérez-Borbujo Álvarez y doña Gloria García de la Banda García.

Dicho Modificado **M_PPO-TB** se presentó con la doble finalidad siguiente:

1. Ajustar el sistema local viario a la realidad existente. Ésta finalidad se plantea para no tener que demoler las vallas existentes y construir una nuevas ajustadas a las nuevas alineaciones marcadas por el planeamiento. Lo que simplifica y abarata la ejecución y gestión del planeamiento.

*2. Aumentar la densidad de viviendas del sector hasta el límite del 20% permitido por la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de Ordenación Urbanística de Andalucía **(LOUA)**; con esto se persigue poder ajustarse en lo posible a la estructura de la propiedad existente.*

El citado Modificado **M_PPO-TB** se informó favorablemente por éste Servicio de Planeamiento para que fuese aprobado inicialmente y sometido a exposición pública, pero requiriendo a los Promotores para que subsanen y/o aclaren las deficiencias observadas en el documento, antes de someterlo a su aprobación Provisional. No obstante, en la reunión mantenida el 3 de septiembre de 2015, preparatoria del Consejo que se iba a celebrar el 9 de septiembre de 2015, por indicación del sr. Gerente de ésta GMU se decide retirarlo del Orden del día debido a que se estima que debe aportarse un plano del viario aprobado definitivamente y otro con la propuesta de modificación del mismo. Posteriormente el Consejo Rector de la GMU en sesión ordinaria de 25 de noviembre de 2015, conoció el citado **M_PPO-TB,** dictaminando favorablemente la propuesta presentada y acordando remitir el expediente correspondiente a la Junta de Gobierno Local para que adoptara el Acuerdo de aprobarlo inicialmente. Sin embargo, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 4 de diciembre de 2015, **ACUERDA "dejar sobre la mesa el expediente remitido, a fin de la realización de nuevos trámites e incorporación de nuevos informes con carácter previo a su aprobación inicial".**

Con fecha 28 de enero de 2016 (Salida nº 980 de la GMU) el Secretario de la GMU, por Delegación del Titular de la O.A. de la Junta de Gobierno Local, remite al Secretario de la Junta de Compensación del Plan Parcial "Torreblanca", el informe técnico - jurídico fechado el 12 de noviembre de 2015, relativo a la antes citada Modificación del Plan Parcial "Torreblanca" (**M_PPO-TB),** al objeto de que subsane las deficiencias que en el mismo se contiene, con la finalidad de proceder a su aprobación inicial, una vez cumplimentado el mismo. Hasta la fecha no se ha recibido en esta GMU ningún documento que permita la continuación de la tramitación del expediente del Modificado **M_PPO-TB,** y en consecuencia sigue vigente el Plan Parcial de Ordenación **PPO-TB** aprobado definitivamente el día 12 de abril de 2007.

3.- RESUMEN DE LAS DEFICIENCIAS OBSERVADAS EN EL DOCUMENTO M_PPO-TB Y RECOGIDAS EN EL INFORME TÉCNICO - JURÍDICO EMITIDO POR ÉSTE SERVICIO DE PLANEAMIENTO CON FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2015.

- ***La cartografía presentada se ha reducido por lo que ha perdido su escala original de 1/2.000. Deberá presentarse nueva cartografía a escala adecuada.***

- ***El Anexo 2 del Proyecto M_PP-TB no se refiere al artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, sino al 64, deberá corregirse igualmente su encabezamiento.***

- ***Se introducían las siguientes modificaciones en el "Sistema Local Viario".***

  Se redefinen los anchos de las calles, volviendo a establecer las secciones transversales que existentes.

  Se redefine ligeramente el trazado de la calle "Los Trigales".

Se suprime el tramo de calle que daba salida a la calle "Arroyo de las Adelfas", sustituyéndolo por una glorieta que remata el fondo de saco existente, que por no tener escala los planos presentados y no estar tampoco acotada la "glorieta del fondo de saco" que se propone no podemos valorar su dimensionado. Se deberá aportar detalle de dicha glorieta debidamente dimensionado y acotado, con el fin de que en la misma se facilite la maniobra de un coche de bomberos, ambulancia, etc. (diámetro mínimo 25 m.)

Se suprime la calle en forma de "L" que configuraba la pequeña manzana 19 (R23).
Se amplia el viario en forma de "U" que configura la manzana 2 (R2), haciéndola dicha manzana algo mayor.

Se hace la apertura de una pequeña plaza tangente a la calle "Pepe El Gordo".

En definitiva se requería que se justificase los cambios de las diferentes secciones transversales que se proponen por obedecer a la realidad existente, así mismo se requería la justificación del cumplimiento de las medidas de seguridad frente a incendios, evacuación, etc, modificaciones realizadas en el trazado del Sistema Local Viario, concretamente se requería la ampliación del dimensionado de la glorieta propuesta en "fondo de saco" de la calle "Arroyo de las Adelfas" hasta un mínimo de 25 metros de diámetro, por los motivos antes citados.

- ***Se modificaba la Densidad de viviendas del sector,*** *pasando de 460 viviendas totales, hasta un 20 % más (es decir 92 viviendas más), es decir hasta un máximo de 552 viviendas, ello implicaba que según el Reglamento de Planeamiento, el sector pasaba de ser una "Unidad Básica" a una "Unidad Integrada", por lo que en principio repercute en un aumento de los módulos mínimos de reserva para dotaciones que no se contemplaba en el documento.*

*En relación a lo último, se le informó a los Promotores que al Plan Parcial **PP-TB** se le eximió del cumplimiento estricto de los citados estándares que le correspondían entonces en base a lo establecido en el artículo 17.2 de la citada LOUA y que le eran de aplicación a la "Unidad Básica", dicha excepción se autorizó por tratarse de un suelo urbanizable cuyo origen y desarrollo había sido irregular, pero que el PGOU declaró compatible con el modelo urbanístico adoptado. En cambio, el Plan Parcial **PP-TB** sí dejó previsto que el 25% de las viviendas del sector (un mínimo de 115 viv.) deberían destinarse a la Promoción Pública (VPO). Con el aumento de viviendas debe también aumentar el nº de viviendas destinadas a VPO hasta un 25% del número total de viviendas. Por tal motivo, para comprender la realidad física que se esgrimía en el Modificado **M_PPO-TB**, se requirió a los Promotores para que justificaran el aumento de viviendas aportando la cartografía necesaria en donde quedara reflejado la existencia de la supuesta fragmentación física del suelo, que imposibilitaba el restablecimiento de la situación existente al momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial **PP-TB**.*

En el supuesto caso de que quedase suficientemente justificado el citado aumento de la densidad, tal excepción se haría posible en el presente caso por darse las siguientes circunstancias:

1º.- El aumento de densidad de viviendas sería posible hasta un 20% sin que ello suponga alteración de la "ordenación estructural" del vigente PGOU, por estar así establecido en la ya mencionada Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, sobre "Modificaciones de planeamiento relativas a la densidad".

2º.- Porque, al día de hoy no está aún adaptado totalmente el PGOU de Córdoba a la mencionada LOUA, sino que solo ha tenido lugar una Adaptación Parcial, que como se ha informado anteriormente fue aprobada la con fecha 21 de diciembre de 2009 (BOP nº 24 de marzo de 2010). Es decir, el documento del PGOU adaptado parcialmente a la Ley 7/2002 (LOUA), consideraba la densidad de viviendas establecida por los Planes Generales con carácter "Estructural", sin embargo la Modificación de dicha Ley con la Ley 2/2012, de 30 de enero (LOUA), con la intención de establecer medidas que permitieran una mayor flexibilidad y agilidad de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, establece como determinación "estructural" los "usos y edificabilidades

globales", estableciendo unos "niveles de densidad", permitiendo en consecuencia que la fijación del número de viviendas sea una determinación pormenorizada y por tanto de competencia municipal.

*3º.- Porque el aumento de la densidad de vivienda que se propone no lleva consigo un aumento de aprovechamiento del sector, sino que simplemente la densidad de viviendas pasa de 7'01 viv./Ha. a un máximo de hasta **8'42 viv./Ha**., y mantenido la edificabilidad media del sector en 0'15 m^2t/m^2s.*

*En conclusión se informó que **ante tales circunstancias se estimaría favorablemente el aumento de densidad** propuesto.*

- ***Se introducían cambios sustanciales entre las superficies destinadas a las tipologías de la edificación previstas en el PP-TB que fué aprobado definitivamente.***

*Concretamente se disminuía la superficie destinada a "Residencial Unifamilar Aislada" a favor de la "Residencial Unifamilar Aislada-2", se reducía el techo destinado a la tipología destinada a "Vivienda Plurifamiliar Aislada -VPO" y se aumentaba en la misma proporción el uso "Terciario Privado". En consecuencia, se requería a los Promotores para que justificasen dichas variaciones, pues en la cartografía aportada las diferentes superficies lucrativas son muy similares a las que estaban previstas en el **PP-TB** que fue aprobado definitivamente.*

*En el comparativo que se aporta a continuación, queda reflejadas las superficies que se destinaban a las diferentes tipologías del **PP-TB** y el citado Modificado **M_PP-TB.***

COMPARATIVO DE SUPERFICIES EN LAS ORDENANZAS DEL PP-TB Y M_PP-TB					
DENOMINACIÓN	**PP-TB** (AMBAS UU.EE.)	**Superficies según PP-TB**	**M_PP-TB** (AMBAS UU.EE.)	**Superficies según M_PP-TB**	**DIFERENCIA**
Residencial Unifamiliar Aislada	**UAS-TB**	454.851,45	**UAS-TB**	450.689,80	**-4.161,65**
Residencial Unifamiliar Aislada-2	**UAS-TB2**	33.911,81	**UAS-TB2**	37.763,84	**3.852,03**
Residencial Plurifamiliar Aislada (VPO)	**PAS-TB**	28.469,91	**PAS-TB**	28.241,89	**-228,02**
Residencial Unifamiliar Adosada	**UAD-TB**	13.008,67	**UAD-TB**	12.931,66	**-77,01**
Terciario Privado	**TP**	21.885,65	**TP**	22.152,23	**266,58**
Vía Pecuaria	**VP**	3.570,85	**VP**	3.561,86	**-8,99**
Espacios Libres	**ZV**	12.570,28	**V**	12.935,39	**365,11**
Equipamientos	**EQ**	11.710,69	**E**	11.702,08	**-8,61**
Viales		75.778,48		75.780,03	**1,55**
TOTALES		**655.757,79**		**655.758,78**	**0,99**

4.- ADECUACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación presentado (**R-PPO-TB)** fué aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación de fecha 23 de junio de 2013.

Se comprueba que dicho proyecto de **R-PPO-TB** está basado en la ordenación que se propuso en el Proyecto Modificado del Plan Parcial "Torreblanca" (**M_PPO-TB)** del que antes hemos informado, y no con el Plan Parcial (**PPO-TB)** que fue aprobado definitivamente el 12 de abril de 2007, como debe corresponder, con la diferencia que el número de viviendas que en realidad se aumenta respecto del Plan Parcial aprobado es de 75, en lugar de 95 como planteaba el Modificado del Plan Parcial.

Con independencia de que la reparcelación **R-PPO-TB** debe estar basada en el planeamiento aprobado **PPO-TB**, se comprueba que además de contener las mismas deficiencias o errores que

tenía el **M_PPO-TB,** se cometen otros como son el cambiar los tres Equipamientos Terciarios de carácter privado (T2, T3 y T4) que estaban calificados en el citado Plan Parcial, por suelos residenciales con ordenanza de aplicación UAS-TB; competencias que no tiene el Proyecto de Reparcelación.

5.- REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto anteriormente se le requiere para que presente por triplicado el Proyecto de Reparcelación adaptado al documento del Plan Parcial "Torreblanca" que fue aprobado definitivamente con fecha 12 de abril de 2007, con la advertencia de que si no se aporta el mismo definiendo debidamente la propuesta formulada, transcurridos **diez días** desde la presente notificación, conforme a lo previsto en el artículo 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 artículo 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 artículo 42.1.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Clemente Fernández de Córdova y Lubián
Arquitecto