

N/Ref.: Planeamiento/AJAM - 4.1.3 9/2008 (Cfítese al contestar)
Expte: PP PAU-P SAA (Santa Ana de la Albaida Baja)
Asunto: Requerimiento subsanación deficiencias
Fecha: 26 de febrero de 2016
Destinatario

REGISTRO

21 MAR 2016

ENTRADA

D. MANUEL MELLADO CORRIENTE, repr. de Asoc.
Propietarios para la Urbanización de Santa Ana
de la Albaida
Pza. Gonzalo de Ayora, 4 Local (Oficinas Ecourbe)
CÓRDOBA

Adjunto le remito informe técnico de fecha 26 de febrero de 2016 elaborado por este Servicio, emitido a la vista de la documentación presentada por Vd., para la tramitación del **PP PAU-P SAA (SANTA ANA DE LA ALBAIDA BAJA)**.

Lo que le traslado, para que en un plazo de DIEZ DIAS subsane los defectos apuntados, advirtiéndole que de conformidad con el art. 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 el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación se producirá la caducidad del mismo, previa declaración al efecto y se procederá al archivo de las actuaciones.

EL SECRETARIO DE LA GMU, POR DELEGACIÓN
DEL TITULAR DE LA O.A. DE LA J.G.L. POR
DECRETO NÚMERO 8868, de 17/07/15

gm
AYUNTAMIENTO
DE CÓRDOBA

Fdo.: Ignacia Ruiz Soldado

gm

15 MAR 2016

3063

Expte.: 4.1.3. 9/2008

Fecha: 26 de febrero de 2016

DENOMINACIÓN: DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL PS-P SAA "SANTA ANA DE LA ALBAIDA"

ASUNTO: INFORME TÉCNICO

INFORME

En relación con el DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL PS-P SAA "SANTA ANA DE LA ALBAIDA", una vez efectuado análisis técnico del mismo, se informa lo siguiente:

1.- SOBRE LA EXENCIÓN DE LA RESERVA DE VPO:

Según recoge el documento en el apartado 2.- de su Memoria de Ordenación, **no se realiza previsión para viviendas de VPO en el sector** debido "a la dificultad de implantar la Protección Oficial en tipos de viviendas unifamiliares aisladas que es lo que va a desarrollarse en el Sector, y porque además, el Planeamiento (...) está fuertemente condicionado por la ordenación y edificaciones existentes".

La exención de la reserva de VPO ya venía contemplada y justificada en el apartado 4.5.- de la Memoria del precedente Plan de Sectorización aprobado (Texto Refundido aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de fecha **20 de julio de 2015**), del siguiente literal:

El sector se considera exento del cumplimiento de la previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública, en virtud de lo previsto en el artículo 10-1.A)b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ya que la compensación puede producirse en el cercano sector PPO O-2 "Ciudad Jardín de Poniente 2", modificado por la innovación homónima, aprobada definitivamente el 18 de Octubre de 2012, que establece que el Plan Parcial destinará a la construcción de viviendas protegidas VP, en cualquiera de sus modalidades, al menos el 45% de la edificación del sector, lo que supondrá un número aproximado de 761 VP, 520 más de las previstas en el PP aprobado inicialmente el 13 de Octubre de 2006".

Previamente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión de fecha 3 de julio de 2012, acordó suspender la aprobación definitiva del Plan de Sectorización de referencia por las deficiencias señaladas en el apartado 1º del cuarto fundamento de derecho de la citada resolución, la primera de ellas relacionada con la reserva de VPO y del siguiente tenor:

Resultan incompletas las determinaciones del sector por cuanto omiten el establecimiento de la densidad de viviendas, que deberá adecuarse al modelo urbano de baja intensidad previsto por el PGOU para este ámbito, y de la reserva del 30% de aprovechamiento objetivo para vivienda protegida, o su compensación. En este sentido, señalar que las exenciones previstas en el artículo 10.1.B.a de la LOUA para determinados sectores deberán verificar su compensación en otros sectores próximos al área de sectorización.

Esta deficiencia quedó subsanada en el Texto Refundido mediante la incorporación en el apartado 4.5.- de su Memoria de la justificación antes transcrita, a la vista de la cual, el Informe en el procedimiento de aprobación de instrumento de ordenación urbanística, emitido por la Delegación Territorial de Córdoba con fecha 10 de julio de 2015, recoge lo siguiente:

Se establece la densidad global para el sector en 10 viv/ha, resultando éstas compatibles con el modelo de baja densidad previsto en el PGOU para estas zonas urbanas.

Respecto a la disposición de la reserva de vivienda protegida, se procede a eximir al sector de la misma, justificado en que dicha reserva queda dispuesta en exceso en el sector PP O-2 recientemente innovado, y cuya reserva es superior al 30% de su aprovechamiento, cubriendo este exceso las necesidades derivadas de los sectores residenciales previstos en el Plan de sectorización. También cabe añadir, que dicha exención cabe contemplarla por concurrir los requisitos exigidos por el artículo 10.1.B.a de la LOUA relativos a la baja densidad (menor de 15 viv/ha) y tipología unifamiliar aislada, incompatible con el desarrollo de este tipo de vivienda.

La reserva de vivienda protegida del sector PP O2, innovado, alcanza al 45% del techo edificable del sector. Lo anterior comporta una reserva suplementaria respecto al mínimo legal exigible, de 26.575 m²t destinados a este tipo de viviendas. La reserva de vivienda protegida exigible al sector residencial del Plan de Sectorización SAA alcanzaría en total 4.066 m²t. En este sentido, cabe admitir la exención y compensación de la misma en otro sector de la misma zona urbana.

Se comprueba que el DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL PS-P SAA "SANTA ANA DE LA ALBAIDA", pese a la justificación de la exención que incorpora en el apartado 2 de su Memoria de Ordenación, destina parcialmente la manzana residencial de su esquina noroeste (zona R-9 de plano 2.1 "Ordenación y Zonificación") a Zona de Vivienda Plurifamiliar Aislada, que denomina PAS-SA, cuyas condiciones particulares, según recogen las Normas Urbanísticas del documento, son básicamente las de la Zona de Vivienda Plurifamiliar Aislada definida por el PGOU, con pequeñas diferencias, **tratándose por tanto de una tipología apta para la construcción de viviendas protegidas**. De hecho, se comprueba que el Plan Parcial aprobado inicialmente con fecha 24 de abril de 2009 contemplaba el destino de dos parcelas lucrativas a la implantación de tipologías PAS-SA (VPO).

Por otra parte, se observa que en la ficha de planeamiento aprobada, en relación con las tipologías a implantar en el sector, se establece la siguiente determinación:

Ordenanzas de aplicación: UAS a definir según Plan Parcial

Contemplando como se ha visto el documento que se informa la introducción de una ordenanza no prevista por la ordenación vigente, que sólo prevé la implantación en el sector de tipologías de viviendas unifamiliares aisladas.

Salvo mejor criterio, el establecimiento de la ordenanza de aplicación por el Plan de Sectorización es una determinación perteneciente a la ordenación pormenorizada

potestativa según lo previsto en el artículo 10.2.B)b) en relación con el 10.2.A)a), ambos de la LOUA, por lo que podrá ser modificada para su mejora por el Plan Parcial conforme a lo dispuesto por el artículo 13.1.b) de dicha Ley.

Asimismo, se comprueba que el índice de edificabilidad asignado a la ordenanza PAS-SA es 0,9 m²t/m²s, siendo la prevista para la ordenanza UAS-SA 0,168685893 m²t/m²s, debiendo comprobarse la idoneidad o suficiencia de este último parámetro para asegurar el cumplimiento del objetivo rector de la ordenación, ésto es, la regularización mediante el planeamiento de desarrollo de un área caracterizada por la presencia de actos irregulares de urbanización y edificación.

Por tanto:

- en primer lugar, deberá justificarse en el documento que el índice de edificabilidad asignado a la ordenanza UAS-SA es el suficiente para, en cumplimiento del objetivo rector de la ordenación detallada, permitir la futura legalización de las edificaciones irregulares existentes, al menos de las principales.
- no se cumplen conjuntamente en el sector los requisitos legalmente previstos para admitir la exención de la reserva de VPO, ésto es, densidad inferior a quince viviendas por hectárea y, además, tipologías no aptas para la construcción de este tipo de viviendas, puesto que el Plan Parcial destina la parcela lucrativa R-9 a la implantación de tipologías de viviendas plurifamiliares aisladas (PAS), siendo dicha ordenanza PAS apta para la construcción de viviendas protegidas (VPO).
- en cualquier caso deberán motivarse en el documento las mejoras derivadas de la introducción de la ordenanza PAS, cuyo destino será necesariamente la construcción de viviendas protegidas como antes se ha visto, al tratarse de una ordenanza apta para la construcción de este tipo de viviendas, siendo precisamente esta circunstancia (la construcción de VP) la que podría servir de argumento justificativo.

2.- SOBRE LA RESERVA DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

Recoge el documento en el apartado 3.4.- de su Memoria de Ordenación literalmente lo siguientes: "la propuesta del Equipo Redactor se concreta en una superficie destinada al sistema local de Espacios Libres de Dominio y Uso Público de 9.298,16 m². (...). En primer lugar, se aprecia discordancia entre el dato anterior y el recogido en otros puntos de la Memoria y en el propio plano 2.1 "Ordenación y Zonificación", concretado en 9.137,14 m², comprobándose que el error procede de la conservación en el documento que ahora se informa del dato contenido en el Plan Parcial aprobado inicialmente.

No obstante, se comprueba que se ha computado como reserva para sistemas locales de parques y jardines la superficie ocupada por el SGEL.SUNP-4BIS ALMUNIA DE TURRUÑUELOS según denominación del Plan de Sectorización aprobado.

En relación con lo anterior cabe recordar la deficiencia señalada en el apartado 1º del cuarto fundamento de derecho de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de fecha 3 de julio de 2012, por la que se acordó suspender la aprobación definitiva del Plan de Sectorización de referencia, del siguiente literal:

Resulta incoherente con lo señalado en la ficha del sector y en la memoria (apdo. 3.1), la omisión de la identificación como sistema general de espacios libres a la zona verde situada junto al SGEL SUNP-4, tanto en los planos de ordenación y como en los demás documentos del plan de sectorización.

Esta deficiencia quedó subsanada en el Texto Refundido, informada favorablemente la subsanación efectuada por la Delegación Territorial de Córdoba con fecha 10 de julio de 2015 del siguiente tenor:

La identificación del sistema general SGEL SUNP-4 se ha efectuado tanto en la memoria, como en la ficha del sector, y en el plano de ordenación general del ámbito del plan de sectorización (plano nº5). Ha sido caracterizado como sistema general incluido en el sector, manteniéndose el criterio de ordenación del PGOU de obtener el 10% de espacios libres para sistemas locales. En consecuencia, el Plan Parcial de desarrollo de la ordenación detallada, deberá cumplimentar tal criterio de ordenación.

Por lo que el Plan Parcial deberá destinar a sistemas locales de espacios libres el 10% de la superficie del sector.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO



Fdo. Luis Valdelomar Escribano
Arquitecto