

REGISTRO

21 ABR 2016

ENTRADA

S/Rº:

N/Refª.: Planeamiento/pivj/ 4.2.4 13/2013(Cítese al contestar)

Expte: PR PP O-6 UE 4-1 Alamillo 4.2.4 13-2013.odt

Asunto: Rtdo acuerdo Consejo Rector 30/03/2016

Fecha 6 de Abril de 2016

Destinatario

D. MANUEL DEL PINO LOPEZ, Presidente de la Junta de Compensación UE-4 PP PO-6 "El Alamillo" (ECOURBE)
Plaza Gonzalo de Ayora, 4-B local
CORDOBA

Adjunto le remito acuerdo adoptado por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el 30 de Marzo de 2016, por el que se acuerda el inicio del expediente del **PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-4 PP PO-6.1 "ALAMILLO"**, del P.G.O.U. de Córdoba, promovido por la Junta de Compensación que Vd. representa, así como copia del informe de los Técnicos del Servicio de Planeamiento.

Asimismo se le advierte para el cumplimiento de lo indicado en el punto **SEGUNDO** del citado acuerdo.

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA,
POR DELEGACION DEL TITULAR DE LA O.A. DE LA J.G.L. POR
DECRETO NUMERO 8868, de 17/07/15

gm
AYUNTAMIENTO
DE CÓRDOBA

Fdo.: Ignacio Ruiz Soldado.

gm
AYUNTAMIENTO
DE CÓRDOBA

19 ABR. 2016

4551

SALIDA

IGNACIO RUIZ SOLDADO, SECRETARIO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO POR DELEGACIÓN DEL TITULAR DEL O.A. DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL POR DECRETO N°8868 DE 17 DE JULIO DE 2015

Rfa. Sesión: 30 de marzo de 2016/7

Asunto: Proyecto de Reparcelación UE-4 PO-6.1 "Alamillo", promovido por la Junta de Compensación de la citada Unidad de Ejecución.
Propuesta acuerdo inicio expediente

CERTIFICA: El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión ordinaria celebrada el día 30 de marzo, conoció el asunto de referencia y de conformidad con los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento en virtud del art. 9.B. b) de los Estatutos de la GMU y por unanimidad de los/as Sres./as Consejeros/as adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Acordar la sustitución a metálico del 10% del aprovechamiento urbanístico municipal en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, de conformidad con el informe técnico de valoración que se hará efectivo en la forma que señale Intervención de la G.M.U.-, debiéndose dar traslado del presente acuerdo al mismo.

SEGUNDO.- Acordar el inicio del expediente del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución UE-4 del Plan Parcial PP.P-PO.6.1 "El Alamillo" del P.G.O.U. de Córdoba, presentado por la Junta de Compensación de la citada unidad de ejecución, advirtiendo al promotor que durante el trámite de información pública y, en todo caso, antes de la aprobación/ratificación del presente documento por esta Administración municipal, habrá de presentar un texto refundido en el que se recojan las observaciones que se contienen en el informe del Servicio de Planeamiento (de cuyo contenido habrá de darse traslado como motivación de la resolución) y aquellas que puedan surgir tras el período de información pública.

Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba
Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 222 750/51 – Fax: 957 233416
Código RAEL JA01140214 -- www.gmucordoba.es

Código Seguro de verificación:8JFJRhi4z3bo9THqaUavGw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://adela.ayuncordoba.es/verfirmav2/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Pedro Garcia Jimenez - Teniente-alcalde Delegado de Urbanismo, Gestión de Residuos y Limpieza Viaria, Turismo.	FECHA	31/03/2016
	Ignacio Ruiz Soldado - (G.m.u.) Secretario Delegado		
ID. FIRMA	adela155.ayuncordoba.org	8JFJRhi4z3bo9THqaUavGw==	PÁGINA 1/2
 8JFJRhi4z3bo9THqaUavGw==			

TERCERO.- Someter el expediente a un periodo de información pública por plazo de VEINTE DIAS, mediante publicación de Edictos en el Boletín Oficial de la Provincia, Prensa Local y tablón de anuncios de la G.M.U. y del Excmo. Ayuntamiento, con notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos, si los hubiere.

CUARTO. Solicitar informe a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y al Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Y para que conste y surta efectos donde proceda, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido con anterioridad a la aprobación del Acta por el Consejo Rector de Gerencia la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Presidente, que firmo en Córdoba a treinta de marzo de dos mil dieciseis.

VºBº

EL PRESIDENTE

Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba
Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 222 750/51 – Fax: 957 233416
Código RAEI JA01140214 -- www.gmucordoba.es

Código Seguro de verificación:8JFJRhi4z3bo9THqaUavGw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://adela.ayuncordoba.es/verfirmav2/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Pedro Garcia Jimenez - Teniente-alcalde Delegado de Urbanismo, Gestión de Residuos y Limpieza Viaria, Turismo.	FECHA	31/03/2016
	Ignacio Ruiz Soldado - (G.m.u.) Secretario Delegado		
ID. FIRMA	adela155.ayuncordoba.org	8JFJRhi4z3bo9THqaUavGw==	PÁGINA 2/2
 8JFJRhi4z3bo9THqaUavGw==			

Expediente: 4.2.4 135/2013
Fecha: 21 de marzo de 2016

DENOMINACIÓN: PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.E.-4 PP ALAMILLO
ASUNTO: ACUERDO DE INICIO DEL EXPEDIENTE Y APERTURA DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA
SITUACIÓN: EL ALAMILLO
REDACCIÓN: ECOURBE
PROMOTOR/ES: JUNTA COMPENSACIÓN UE-4 ALAMILLO

INFORME

ANTECEDENTES

El Plan Parcial " El Alamillo" fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 4 de febrero de 2010 (B.O.P. nº 164 de 30 de agosto de 2010). El citado sector de suelo urbanizable proviene del Plan de Sectorización PS-P-PO.6 "EL ALAMILLO" que fue aprobado definitivamente con suspensiones por la Junta de Andalucía el 8 de junio de 2.006, siendo aprobadas las deficiencias con fecha 13 de septiembre de 2.006.

La Junta de Compensación de la unidad de ejecución de referencia se constituyó en Escritura de Constitución otorgada el 13 de octubre de 2009, ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Andalucía D. Rafael Díaz-Vieito Piélagos, con Número de Protocolo 4405, suscrita por los propietarios de suelo que representan más del 50% de la superficie de la Unidad de Ejecución.

Dicha escritura de constitución fue aprobada por el Consejo Rector de la G.M.U. el día 28 de marzo de 2012 e inscrita en el Registro de Entidades Colaboradoras de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el día 25 de septiembre de 2012.

Con fecha 18 de noviembre de 2013, registro de entrada 20065, se presenta por el promotor solicitud de valoración del 10% del aprovechamiento urbanístico municipal.

El informe de **valoración del aprovechamiento municipal** se emitió con fecha 23 de junio de 2014 valorándose en **149,60 €/m²**.

Con fecha 9 de junio de 2015, registro de entrada 10602, se presentan dos ejemplares del proyecto de reparcelación para su tramitación.

Con fecha 23 de junio de 2015 se solicitó informe al Servicio de Patrimonio.

El día 10 de julio de 2015 se abona por el promotor la tasa urbanística.

Se emite informe por el Servicio de Patrimonio el día 10 de noviembre de 2015.

Por el equipo redactor se puso de manifiesto la existencia de errores materiales en el Plan Parcial, errores que se refieren a la superficie real de las manzanas R14, R14*, R 15, R 15* y a la inclusión de las parcelas 33-B y 34-B en la manzana R 15* del Plan Parcial. Para su subsanación se ha tramitado el expediente de corrección de errores que fue dictaminado

favorablemente por el Consejo Rector de fecha 24 de febrero de 2016 y aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 15 de marzo de 2016.

Con fecha 4 de marzo de 2016, registro de entrada 3944, se presenta escrito de D. José Antonio Martín Molina en el que solicita que su parcela de resultado se divida en dos, entendemos que se trata de una alegación al documento, y por tanto, se contestará tras el periodo de información pública, no obstante, se requerirá al equipo redactor para que estudie y analice la viabilidad de lo solicitado por el interesado.

OBJETO

La Reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas, o solares incluidos en el ámbito de una Unidad de Ejecución, para su nueva división ajustada al instrumento de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, solares o parcelas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos, quedando estas afectas al pago de los costes de urbanización, logrando un justo reparto y equilibrio entre los beneficios y las cargas de la actuación.

CONTENIDO

En cuanto al contenido sustantivo y documental y hasta que se fije reglamentariamente, serán de aplicación supletoria los artículos 82 y 83 del Reglamento de Gestión Urbanística que se refieren a los requisitos formales y documentales de la Reparcelación. Conforme a los mismos, el contenido del Proyecto de Reparcelación se concreta en se concreta en los siguientes documentos:

DOC. 1 Memoria; cumple todos los requisitos a los que hace referencia el artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística; antecedentes, contenido del Proyecto de Reparcelación, descripción de la Unidad de Ejecución, y determinaciones urbanísticas del suelo objeto del presente Proyecto de Reparcelación. Criterios de valoración de las fincas aportadas. Criterios de valoración de las fincas de resultado. Forma de adjudicación. Al no constar en el documento valoración de las edificaciones e instalaciones existentes en el ámbito incompatibles con el planeamiento o su ejecución, entendemos que no existen.

La unidad de ejecución posee una superficie real de 407.502,18 m²s

No obstante, las superficies del plan parcial, memoria proyecto reparcelación y planos no coinciden. Se debe reflejar la superficie real del ámbito. Aclarar.

Superficies del proyecto de reparcelación:

USOS	SUPERFICIE (m ² s)
Sistema Local Viario	41100,02
Áreas Libres de dominio público	6363,82
Equipamientos	2540,58
STI	115,69
Residencial	357382,07
	Total superficie: 407.502,18

En cuanto a las determinaciones básicas del planeamiento que se ejecuta le son de aplicación las ordenanzas UAS-AL (vivienda unifamiliar aislada) lo que resulta una edificabilidad de 58.512,11 m²f.

DOC. 2.- Relación de propietarios y descripción de las fincas aportadas. Cargas, edificaciones y derechos compatibles con el planeamiento.

DOC. 3.- Descripción y adjudicación de fincas resultantes .

DOC. 4.- Monetización del aprovechamiento de titularidad municipal.

DOC. 5 Cuenta de liquidación provisional. de acuerdo con el art. 178 del RGU, las fincas resultantes quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a la finca, en el presupuesto previsto de los costes de urbanización de la Unidad de Ejecución a que se refiera, en su día, al saldo definitivo de la cuenta de dichos costes. Esta afectación tendrá la preferencia consignada en el art. 126 del dicho Reglamento.

DOC. 6 Sujetos a efectos de notificación.

DOC. 7 Certificado de dominio y cargas.

DOC. 8 Tablas y anexos.

DOC. 9 PLANOS.

Situación.

Ámbito de la unidad de ejecución.

Calificación de suelo.

Ordenación.

Fincas registrales de origen.

Estructura ocupacional de la propiedad.

Fincas registrales y estructura ocupacional

Fincas resultantes.

Superposición de parcelas inicial/final.

Cesiones de suelo dotacional.

DOCUMENTACIÓN

Por lo que respecta a la documentación presentada se atiende a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación. Sin embargo, se detectan las siguientes deficiencias que tendrán que ser subsanadas:

- En la descripción de algunas de las fincas origen se recogen enajenaciones de terrenos en documento privado. De conformidad con el artículo 9.3 y 9.6 del Real Decreto 1093/97 del Reglamento hipotecario urbanístico, deberá aportarse acta de notoriedad en el que conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición previa tramitación por Notario del procedimiento regulado en los apartados 2 a 5 del citado artículo 9. (Fincas origen -salvo error u omisión-: 32,47, 53, 56, 58, 59, 61, 69, 70, 76, 78, 81, 87, 95, 102, 106, 108).
- Todas las fincas origen y las parcelas resultantes deberán estar georeferenciadas. (Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria).
- En las parcelas de resultado deberá especificarse en porcentaje su participación en la cuenta de liquidación . (Art. 19 R.D. 1093/97).
- Deberá darse cumplimiento al informe del Servicio de Patrimonio.

Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba

Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 22 27 50/51/58 – Fax: 957 22 27 79 – planeamiento@gmu.cordoba.es

Código RAEI JA01140214 -- www.gmuocordoba.es

- En el plano de fincas origen existen 2 fincas no numeradas y otras con error de numeración registral (20,57,75,123,125). Corregir.
- Falta ficha de la finca origen 27 (registral nº 32427).
- Según la cuenta de liquidación provisional, los costes de gestión superan el 10% previsto legalmente. Aclarar.
- Asimismo, se deberá pormenorizar la previsión de los gastos de urbanización especificados en la cuenta de liquidación provisional.
- Los cuadros aportados deberán expresar sumatorios totales.
- Las edificabilidades por manzanas que se reflejan en el proyecto de reparcelación no coinciden a partir del 3º y 4º decimal con las asignadas en el Plan Parcial. Corregir.
- Asimismo, no coinciden las superficies de las manzanas del proyecto reparcelación y plan parcial . Corregir.
- Deberá recogerse en cada parcela resultante las afecciones según la legislación sectorial aplicable (Aguas, carreteras, etc.)
- En la descripción de las fincas de cesión obligatoria calificadas de espacios libres los metros cuadrados de suelo incluyen el cauce de dominio público hidráulico. Aclarar.
- Con fecha 4 de marzo de 2016, registro de entrada 3944, se presenta escrito de D. José Antonio Martín Molina en el que solicita que su parcela de resultado se divida en dos, entendemos que se trata de una alegación al documento, y por tanto, se contestará tras el periodo de información pública, no obstante, se REGUIERE al equipo redactor para que estudie y analice la viabilidad de lo solicitado por el interesado.
- En la página 361 del Tomo III del documento se se hace referencia a una tasación que no aparece en el proyecto. Aclarar.
- Las edificabilidades asignadas a las fincas de resultado afectadas por el encauzamiento del arroyo Alamillo no coinciden con las asignadas por el Plan Parcial. Aclarar y corregir, en su caso.
- Existen algunas parcelas que incumplen los parámetros de superficie mínima, frente de fachada, etc. Entendemos que se trata de parcelas cuya existencia es anterior a la aprobación del Plan Parcial. Aclarar.
- Con respecto a estas parcelas del punto anterior, y aquellas otras que, aún cumpliendo la superficie mínima, por su configuración deberá aclararse que las mismas puedan albergar un programa mínimo de vivienda.

ADECUACIÓN

El Proyecto de Reparcelación de referencia se atiene a las condiciones establecidas en el PGOU y a lo establecido en los artículos 100 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística

de Andalucía, LOUA, salvo las deficiencias contenidas en el presente informe y que deberán ser subsanadas antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

TRAMITACIÓN

Para la tramitación de los Proyectos de Reparcelación habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 101 y 136 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (B.O.J.A. nº 154, de 31 de diciembre de 2002). Teniendo en cuenta que el artículo 101 dispone que reglamentariamente se determinara el procedimiento de aprobación de la Reparcelación y que la DT9, establece que mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley, el Reglamento de Gestión Urbanística. Por tal motivo entendemos que habrá que estar a lo establecido en los artículos 157, 172 y 174.2 del RGU.

** Información pública por plazo de VEINTE DIAS, con notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos incluidos en la Unidad de Ejecución, así como acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales (artículo 101 L.O.U.A.).

** Aprobación/Ratificación, por el Consejo Rector de la Gerencia en aplicación de lo previsto en el artículo 9.B.b) de los vigentes Estatutos de esta Gerencia Municipal de Urbanismo aprobados por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20 de enero de 2005 (B.O.P Nº 13, de 25 de enero de 2005).

** Protocolización notarial del Proyecto con el contenido expresado en el art. 174 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el art. 113.1 del mismo texto legal.

** Incorporar al patrimonio municipal del suelo y afectar al uso previsto en el Plan los terrenos del Municipio, para lo cual se dará traslado al Servicio de Patrimonio de esta Gerencia Municipal de Urbanismo.

** Publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, según lo previsto en el Real Decreto 1.093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística y artículo 101.1.c).5ª L.O.U.A.

** Notificación al promotor de la resolución, comunicándole los recursos procedentes.

CONCLUSION / PROPUESTA DE RESOLUCION / ACUERDO

En consecuencia, en aplicación de lo previsto en el artículo 9.B.b) de los vigentes Estatutos de esta Gerencia Municipal de Urbanismo aprobados por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20 de enero de 2005 (B.O.P Nº 13, de 25 de enero de 2005), procede que el Consejo Rector de esta Gerencia adopte los siguientes acuerdos:

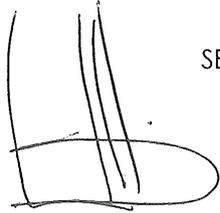
PRIMERO.- Acordar la sustitución a metálico del 10% del aprovechamiento urbanístico municipal en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, de conformidad con el informe técnico de valoración que se hará efectivo en la forma que señale Intervención de la G.M.U., debiéndose dar traslado del presente acuerdo al mismo.

SEGUNDO.- Acordar el inicio del expediente del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución UE-4 del Plan Parcial PP.P-PO.6.1 "El Alamillo" del P.G.O.U. de Córdoba, presentado por la Junta de Compensación de la citada unidad de ejecución, advirtiendo al promotor que durante el trámite de información pública y, en todo caso, antes de la aprobación/ratificación del presente documento por esta Administración municipal, habrá de presentar un texto refundido en el que se recojan las observaciones que se contienen en el informe del Servicio de Planeamiento (de cuyo contenido habrá de darse traslado como

motivación de la resolución) y aquellas que puedan surgir tras el período de información pública.

TERCERO.- Someter el expediente a un período de información pública por plazo de VEINTE DIAS, mediante publicación de Edictos en el Boletín Oficial de la Provincia, Prensa Local y tablón de anuncios de la G.M.U. y del Excmo. Ayuntamiento, con notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos, si los hubiere.

CUARTO. Solicitar informe a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y al Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.



FERNANDO SAN MILLÁN MAESO

Arquitecto

SERVICIO DE PLANEAMIENTO



MOISÉS GUERRERO JIMÉNEZ

Licenciado en Derecho