

PP- TR-2

Expte: 4.1.3 3/2006

Fecha: 17 ABRIL 2006

DENOMINACIÓN: PLAN PARCIAL SANTA MARÍA DSE TRASSIERRE NORTE
ASUNTO: INFORME PARA APROBACIÓN INICIAL
SITUACIÓN: AL NORTE DE LA BARRIADA "BAÑOS DE POPEA"
PROMOTOR: D. RAFAEL GÓMEZ SÁNCHEZ, EN REPRESENTACIÓN DE
"ARENAL - 2000 S.L."
REDACTORES: D. ALBERTO MIÑO PÉREZ. ARQUITECTO.
D. JOSÉ JUAN SÁNCHEZ PEDRAZA. ARQUITECTO.

INFORME

ANTECEDENTES, SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL SECTOR

El presente Informe se formula con respecto al documento "Texto Refundido" de la Revisión- Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba (en adelante PGOU/01), que fue aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Córdoba, con fecha 21 de noviembre de 2002 y cuya Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 18 de marzo de 2003, por la que se aprueba definitivamente el mismo, y fue publicada en el BOJA el 1 abril 2003.

El ámbito del Plan Parcial del sector denominado PP TR-2 "Santa María de Trassierra - Norte" (en adelante PP TR-2) que se informa, está situado en la barriada de Trassierra y comprende prácticamente toda la zona de nor-oriental de la misma. Linda al norte con el Sistema General de Espacios Libres TR-2 ("Baños de Popea") situado en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, denominado SNU.EP SGEL.TR-2; al este con la avenida del Río (según el PP presentado: calle "I") que separa al sector del suelo NO URBANIZABLE de ESPECIAL PROTECCIÓN de ESPACIOS FORESTALES DE LA SIERRA CON PROTECCIÓN COMPATIBLE (SNUEP-PC), al oeste con el sector del Plan Parcial TR-1 y por el sur con el núcleo consolidado de Trassierra.

Cabe destacar que colindante al sector del Plan Parcial TR2 que se informa, se encuentra el ya citado Sistema General SGEL.TR-2. El arroyo de "El Molino" cruza de norte a sur este Sistema General y su cauce según el "*Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba*" (PEPMF), está definido como **espacio catalogado RA-4 denominado "Arroyo Bejarano y del Molino"**, el cual está descrito de la siguiente manera: "*Queda delimitado por una franja de 50 metros a ambas márgenes de ambos arroyos. El del Molino, a partir del puente que separa la urbanización Arroyo del Molino en Santa M^a de Trassierra, hasta la confluencia con el río Guadiato. Un tramo de este río por ambas márgenes a 50 metros de su cauce hasta la confluencia del arroyo Bejarano sobre este río. El del Bejarano desde esta confluencia en un recorrido de unos 2'8 Kms. hasta el camino que cruza en dirección de la casa Aguardentera, por ambas márgenes a 50 metros de su cauce*".

El ámbito del PP TR-2 coincide sustancialmente con el sector definido por el PGOU/01, salvo pequeños reajustes debidos a la morfología de las propiedades. La superficie de este sector es según el PGOU/01 de 225.329 m² y según el equipo redactor de **227.628'80 m²**.

Se aporta a continuación la ficha del PGOU/01 correspondiente al PP TR-2.

DATOS GENERALES:

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: SANTA MARIA DE TRASSIERRA-NORTE

hoja/s nº orden: 51

DATOS DE ORDENACION:

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m² suelo): 225.329

índice de edificabilidad bruta (m² techo/m² suelo): 0,15

techo máximo edificable (m² techo): 33.799

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAD, UAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO (en m²suelo):

viales (V): Según Plan Parcial.

espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos R.P.U.).

OBJETIVOS:

Consolidación del modelo definido en el Plan General precedente para la Pedanía de Santa María de Trassierra, nucleizándola mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de baja densidad edificatoria integrado en la ordenación general y topografía de la zona y adaptado en su límite septentrional al establecido en el planeamiento sectorial para el suelo no urbanizable de especial protección.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- 1.- Se consideran vinculantes los Espacios Libres lineales reflejados en la documentación gráfica del Plan General, con objeto de proteger las vaguadas existentes, correspondiendo al Plan Parcial la delimitación exacta de éstos.
- 2.- La estructura viaria propuesta tendrá carácter vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas, correspondiendo al Plan Parcial su definición exacta. Los propietarios del sector ejecutarán las conexiones con la estructura viaria existente.
- 3.- Se procurará adaptar los trazados de los nuevos viarios a la topografía de la zona. Asimismo, el Plan Parcial deberá integrar en la ordenación que plantee, los elementos naturales del territorio presentes en el sector.
- 4.- La zonificación propuesta tendrá carácter orientativo.
- 5.- La ordenación definitiva que el Plan Parcial proponga deberá integrarse en la ordenación general que se plantea, con el fin de garantizar el equilibrio espacial-urbano y paisajístico que requieren estos sectores, nucleizando el crecimiento de la Pedanía.
- 6.- Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanas, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido como mejor referencia los modos de implantación de tipologías aisladas.
- 7.- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.
- 8.- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el veinticinco por ciento (25%) de las viviendas que plantee.

OBJETO

Con fecha 30 de marzo de 2006 y nº 7.548 del Registro de Entrada de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, se presentan cuatro copias del documento de Plan Parcial y un CD en formato DWG, un CD en formato PDF y un ejemplar que contiene las separatas necesarias para enviar a las compañías suministradoras.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

El suelo que desarrolla el **PP TR-2** es un suelo Urbanizable Programado, encuadrado en el Primer Cuatrienio, de uso residencial. El objeto del citado Plan Parcial es el de la ordenación detallada del sector TR-2 colindante con el núcleo consolidado de Trassierra, con asignación de usos pormenorizados, dotándolo de la infraestructura y dotaciones necesarias trazado de las infraestructuras básicas.

La densidad prevista es de 233 viviendas máximo, de las que 60 se destinan a V.P.O., por tanto superior al 25% establecido por el PGOU/01.

El citado documento del Plan Parcial del sector **PP TR-2**, se presenta para su Aprobación Inicial.

CONTENIDOAFECCIONES:

El Plan Parcial **PP TR-2** está afectado o es limítrofe con los siguientes terrenos públicos e infraestructuras.

- Arroyos existentes en el sector denominados "La Yueca" y otro sin nombre que nace en la parcelación de "El Salado",. (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).
- El espacio catalogado RA-4 denominado "Arroyo Bejarano y del Molino", colindante con el sector TR2.
- El sector se encuentra afectado aproximadamente por quince edificaciones, de una o dos plantas, de uso residencial y algunas de ellas construidas irregularmente.
- En el plano de información aportado se reflejan las redes existentes de agua y alcantarillado, esta última con tres ramales en el interior del sector, pero **no se aporta plano de las redes de electricidad y telefonía, u otras que posiblemente afecten al sector.**

PROPIEDADES:

El equipo redactor aporta plano de Propiedades en el que se aprecian 32 parcelas de las que 10 pertenecen a Arenal 2000 y el resto los declara el equipo redactor como desconocidos. De acuerdo con el artículo 32.2ª en relación con el artículo 19.6ª, ambos de la LOUA, **deberá aportarse la relación completa de cuantos figuren como propietarios de los terrenos incluidos en el sector, tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro, con el fin de poder llamarlos al trámite de información pública.**

Según el PGOU/01 la superficie del sector es de 225.329 m², pero dado que el equipo redactor facilita la nueva superficie del sector **PP. TR-2** que es de **227.628'80 m²**, se aporta a continuación un cuadro con las modificaciones que corresponden a dicho sector de acuerdo con las determinaciones previstas por el Texto Refundido del PGOU/01.

DATOS SOBRE LA SUPERFICIE Y EL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR PP TR-2	
Superficie Ámbito del Sector según el PGOU	S = 227.628'80 m²
Techo máximo (Ie = 0'15 m ² t / m ² s)	227.628'80 x 0'15 = 34.144'32 m ² t
Aprov. Pond. (CPH=3'334)	113.837'16 u.a. (1)
Unidades de Aprovechamiento del Sector (S) x AT (1º C)	227.628'80 x 0'500826 = 114.002'42 u.a. (2)
Exceso de Aprovechamiento (1)-(2) =(3)	-165'26 u.a. (3) ≈ -49'57 m ² t

APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE A LOS PROPIETARIOS:

0'9 x 0'500826 x 227.628'80 m² = **102.602'18 u.a. ≈ 30.774'50 m²t**

ADECUACION

Sobre la documentación.

La documentación del documento del PP TR-2 presentado, se refiere entre otros aspectos, a los que se establecen en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento (RP) y artículo 13 de la LOUA, estimándose que la misma se ajusta en líneas generales al mismo.

No obstante, ***según el artículo 59 del Reglamento de Planeamiento, los planos de Información deben reflejar no solo la morfología, la estructura de la propiedad y las construcciones existentes, sino que también deben recoger los usos y la vegetación existentes.***

Los planos de ordenación no contemplan la base cartográfica, fundamental para evaluar como se afecta la topografía del terreno, las edificaciones y la vegetación existentes, por lo que deberán aportarse nuevos planos de ordenación verificando lo anterior.

No se aporta con el documento del Plan Parcial el Informe de la Oficina de Arqueología del Servicio de Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en cuanto a la Información Urbanística de carácter arqueológico.

Además de lo anteriormente puntualizado, se hacen las siguientes objeciones que habrá que subsanar y/o aclarar:

Sobre la redefinición del ámbito.

Como ya se ha informado el ámbito que recoge el Plan Parcial que se informa, coincide con el definido por el PGOU, si bien la superficie de este sector es según el PGOU/01 de 225.329 m² y según el equipo redactor de 227.628'80 m².

Ya desde el PGOU/01, el sector queda fragmentado en dos subsectores separados imperativamente por el sistema general SNU.EP SGEL.TR-2.

Sobre la ordenación y el sistema local viario.

El equipo redactor plantea una ordenación general sustancialmente igual a la del PGOU/01, respetando las vaguadas de manera que sobre ellas se disponen espacios libres lineales y en el cerro más elevado del sector se plantea una reserva de zona de espacios libres de dominio y uso público, lo que se estima muy adecuado. ***No obstante, al no disponer de aparcamientos en las proximidades de zona verde, se hará de ella una zona poco frecuentada, por lo que deberá estudiarse este problema con el fin de que dicho espacio libre sea un lugar concurrido y no se convierta en un espacio residual.***

Deberán ordenarse los espacios Libres de Dominio y Uso Público, tanto el citado anteriormente como el situado al sur del sector y no definirlo solo con trama verde.

Se establece un sistema local viario con base en el propuesto por PGOU, en algunos casos coincide con el viario existente, y en otros, con nuevos trazados que fragmentan las macro-manzanas resultantes del viario básico, dando como resultado manzanas más apropiadas para su aprovechamiento.

El sistema local viario se resuelve independientemente para cada uno de los dos subsectores del Plan Parcial, el núcleo de "Las Alberquillas" se apoya exclusivamente en la avenida del Río (calle "I" del PP. TR-2), con tres accesos a la misma; Mientras que el otro

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

subsector se plantea con dos accesos desde dicha avenida, tres desde la avenida de "La Caballera" (calle "C" del PP. TR-2) y uno por la avenida de "Los Avellanos". Se estima adecuado el trazado viario propuesto, garantizándose el "cosido" y conexiones exteriores del viario existente.

En cuanto a los módulos mínimos de reserva para dotaciones.

El PP TR-2 cumple los módulos mínimos de los estándares de dotaciones, en cuanto al sistema local de espacios libres de dominio y uso público, centros docentes y servicios de interés público y social (SIPS) exigidos por el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento y el 17 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía modificada por la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Estimándose adecuada la ubicación global de los mismos.

Se ha optado por no definir gráficamente tres zonas para la ubicación de los equipamientos. Concretamente de los suelos destinados al equipamiento docente (se le asignan 5.000 m²), al comercial (se le asignan 2.369'74 m²) y al social (se le asignan 1.972'73 m²).

En cuanto a la reserva para aparcamientos se cumple con el estándar de Plazas de Aparcamiento que establece el artículo 12.7.11 y 12.7.12 del PGOU/01, tanto en cuanto al número que debe preverse en el interior de la parcela, como el resto de las plazas situadas al aire libre, anejas a la red viaria.

Con base en las 233 viviendas máximas permitidas y 34.144'32 m², el Plan Parcial hace una reserva total de 469 plazas de aparcamiento (el 2% para minusválidos), de las que sitúa en el exterior, anexas a la red viaria 236 plazas y las 233 plazas restantes en el interior de las parcelas. Por tanto, se cumple los estándares exigidos por las diferentes normativas.

Si bien, como hemos informado, en la memoria del Plan Parcial se indica que habrá una reserva de 233 plazas en el interior de las parcelas según ordenanza y, en efecto así se recoge en las ordenanzas TR2-UPA y TR2-CJ a razón de un aparcamiento por vivienda en el interior de las manzanas, **en la ordenanza TR2-UAS no se establece esta reserva de aparcamientos. Al igual que para las otras dos ordenanzas deberá quedar reflejada esta reserva de aparcamientos.**

Asimismo, se establece el número de plazas de aparcamiento para las parcelas de equipamiento a razón de una plaza cada 100 m² de edificación. Además en el uso docente se prevé un número igual de aparcamientos para bicicletas. **Esta determinación de plazas de aparcamiento de automóviles y bicicletas debe quedar reflejado en la ordenanza específica que deberá establecerse para dichos equipamientos, como requerimos más adelante.**

Sobre los coeficientes de ponderación.

Se establecen coeficientes de ponderación entre las tres tipologías de vivienda, las viviendas pareadas (como característica), las viviendas aisladas y la viviendas en tipología de ciudad jardín destinadas a VPO.

Se justifican los coeficientes de ponderación en función del valor de repercusión de suelo para cada tipología, por lo que **no es correcto que estableciendo el valor del suelo de la vivienda aislada en 253'33 € y el de la pareada (característica) de 236'66 €, el coeficiente asignado a la primera sea de 0'93. Estimamos en consecuencia, que debe tratarse de un error aritmético y que este coeficiente debe ser de 1'07.**

Sobre la zonificación. Ordenanzas.

Se plantean tres zonas, dos de ellas discontinuas con ordenanzas para las tipologías respectivas de vivienda unifamiliar aislada (TR2-UAS) y vivienda unifamiliar adosada en la modalidad de pareada (TR2-UPA); la tercera zona abarca solo una manzana con ordenanza de Ciudad Jardín, destinada exclusivamente a Viviendas de Protección Oficial (TR2-CJ-VPO). **No se fija una ordenanza específica para los Equipamientos Comunitarios, por lo que deberá determinarse bajo que ordenanza se pueden edificar los mismos.**

El articulado propuesto en el documento de Plan Parcial presentado, en lo referente a la Regulación de Usos y Normas Generales de Edificación es similar a lo establecido por el PGOU/01.

En cuanto a las Ordenanzas Particulares para cada zona se informa lo siguiente:

Para las tres zonas TR2-UAS, TR2-UPA y TR2-CJ-VPO, no se establece el parámetro de la edificabilidad expresada en m^2/m^2s , sino por parcela, ello conlleva a que la edificabilidad por metro de suelo de cada una de las zonas no es homogéneo, por tanto, esta característica deberá quedar muy clara en el Proyecto de reparcelación y en el acceso al Registro de la Propiedad.

Por otro lado, se asigna una ocupación máxima del 40% para las dos primeras ordenanzas y del 50% para la tercera.

No se regulan las edificaciones existentes, deberá aclararse además de la edificabilidad asignada, que ocurre si alguna la tiene rebasada, que pasa con los excesos en altura, los incumplimientos de separación a linderos, los vallados que no se ajusten a ordenanza, movimientos de tierras excesivos, etc. En este sentido se estima que para posibilita la legalización de las edificaciones existente, se debe establecer una ordenanza de cobertura para estas preexistencias, que permita su permanencia reglamentariamente durante su existencia. De esta manera, hasta entonces se evita que las mismas queden en situación de "fuera de ordenanza".

En la ordenanza TR-2 UAS se establece con carácter general la distancia de la edificación a vial en 6 m, si bien se exceptúan las parcelas de esquina con forma irregular, para las que la separación mínima será de 5 metros, y de 3 metros en los restantes. **Por un lado parece sobrar la última frase, es decir... "y de 3 metros en los restantes", puesto que se está regulando la separación a vial solamente, y no a linderos privados; y por otro, no se estima adecuada la excepcionalidad por un doble motivo: porque con ella se rompería la alineación de la edificación al llegar a las esquinas de cada manzana y porque el término de "forma irregular" es indeterminado, por lo que crearía dudas en su aplicación.**

Se permiten piscinas en cubierta sin especificar si consumen edificabilidad o no. De mantener tal autorización deberá especificarse que sí consume edificabilidad.

En cuanto a lo previsto en el art. 15.4, y art. 19.6 referentes a la implantación de la edificación para las UAS y UPA respectivamente, se establecen parámetros que permitirían altura de muros y/o terraplenes excesivos, de manera que se permiten la creación de plataformas alineadas a vial con 3 metros de altura para la ubicación de garajes y piscinas, movimientos de tierras de $\pm 2'50$ metros en casos puntuales y de $\pm 2'00$ con carácter general. Lo anterior lo agrava el establecimiento de que la medición de alturas será en todos los casos la del terreno modificado. **Dado que lo anterior se considera que está más bien enfocado para dar futura cobertura a un proyecto de edificación homogéneo, que para conseguir una ordenación adaptada al terreno y en consecuencia también más integrada en el territorio, no se estiman adecuados los parámetros establecidos en**



ambas ordenanzas TR2-UAS y TR2-UPA, por lo que deberá adaptarse la ordenanza a parámetros similares a los que establecen las ordenanzas del vigente PGOU (p.e. el art. 13.2.11-2 referente a edificios exentos, etc.) para el suelo urbano consolidado de Córdoba.

El artículo 20 referente a edificación conjunta de parcelas en la ordenanza TR2-UPA, en el apartado b) no se establece separación a lindero del fondo del solar, **estimamos que no deben hacerse distinciones entre los linderos con otros propietarios privados, por lo que deberá eliminarse esta frase.** En el apartado d) de este artículo se permite mancomunar todo tipo de elementos comunes, estructurales, funcionales o instalaciones siempre que no coincidan las proyecciones horizontales de los espacios privativos, que también se podrían autorizar en ciertos casos, mediante la tramitación de estudio previo. **Se recuerda que esta ordenanza de vivienda pareada es una variante de la vivienda unifamiliar adosada, siendo criterio de este Servicio no autorizar la mancomunidad de elementos referentes a la edificación, instalaciones ni ningún otro que limite la independencia de cada vivienda, pudiendo, eso sí, mancomunar espacios libres de edificación, siempre que ello se establezca en Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.**

No se establecen medidas de protección para el arbolado existente. Dada la densidad de almezos, encinas, pinos y otras variedades autóctonas, algunos de ellos de gran porte, que existen en el sector, deberá especificarse en cada tipo de ordenanza el alcance de la protección que se establece sobre el arbolado autóctono existente dentro del sector en general y de cada parcela en particular.

No se entiende el punto 4 del artículo 24 pues regula los vuelos de "cuerpos salientes" (sin especificar si son cerrados o no) con el 0'05 del ancho del vial, máximo 1 m, y de 1'5 m si recae a viales o espacios públicos de más de 20 m. de ancho, pues la edificación queda retranqueada del vial 3 m. **Si lo que se permite es hacer vuelos dentro de la parcela debe regularse si computan a efectos de separación de la edificación a vial o no.**

En el plano de "Zonificación y Dotaciones" los centros de transformación se sitúan en suelos con calificación residencial, o con calificación de espacios libres, o bien en la zona de aparcamientos, o dentro de la manzana de equipamientos, etc.. Los centros de transformación se deben situar en suelos cuya calificación sea específicamente para STI (Sistema Técnico de Infraestructuras). Los espacios que ocupen se deberán detraer de la superficie de las manzanas respectivas, zonas de espacios libres, nº de plazas de aparcamiento, etc. Si bien, solamente en los planos de "Parcelación" y lógicamente en el de "Infraestructura. Conexión y Media Tensión" quedan situados, pero uno de los centros de transformación previstos ocupa, además de una plaza de aparcamiento, la mitad de un vial. **Debe subsanarse lo anterior en el sentido ya expuesto.**

Deberán ordenarse los espacios libres de dominio y uso público y no dejarlos como zonas libres genéricas, puesto que es competencia del Plan Parcial y no del Proyecto de Urbanización el diseño y la definición esquemática de las obras a realizar en las zonas verdes, encomendando al Proyecto de Urbanización sólo la ejecución del planeamiento.

Por lo demás, se cumplen los objetivos y condiciones de desarrollo establecidos en la correspondiente ficha de planeamiento del PGOU/01.



Sobre el esquema de redes. Solicitud de Informes.

La documentación se deberá adecuar técnicamente a los Informes emitidos por los técnicos del Ayuntamiento, por los Organismos sectoriales competentes y por las diferentes Compañías Suministradoras, para cuyo fin se les remite la documentación necesaria.

Los Informes a los que se hace referencia son los siguientes:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, para que se pronuncie sobre el tratamiento de los cauces de los arroyos de "Las Yuecas" existente en el sector y otro sin nombre que nace en la parcelación de "El Salado", así como el de "El Molino" que es colindante con el sector del Plan Parcial.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, al ser colindante con el sector del PP.TR-2 el espacio catalogado RA-4, referente al arroyo de "El Molino".
- Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información del Ministerio de Industria Turismo y Comercio.
- Informe del Ingeniero de Caminos del Servicio de Proyectos de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, en cuanto al sistema local viario propuesto y accesos desde la avenida del Río.
- Informe del Ingeniero Industrial del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en cuanto a la red eléctrica de media y baja tensión, así como de alumbrado público.
- Informe del Servicio Municipal de Alumbrado Público, en cuanto a la red de alumbrado público.
- Informe de la Oficina de Arqueología del Servicio de Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en cuanto a la Información Urbanística de carácter arqueológico.
- Informe de la Oficina de Accesibilidad del Servicio de Proyectos de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, en cuanto a Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.
- Informe del Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Córdoba.
- Informe de la Compañía EMACSA, referente a los esquemas de la red de abastecimiento de agua y de las redes de alcantarillado y de pluviales que se proyectan.
- Informe de la Compañía Sevillana - Endesa, referente a la red eléctrica proyectada de media y baja tensión:
- Compañía TELEFÓNICA, referente a la red de telecomunicación que se proyecte.

Dichos informes serán enviados al Promotor una vez que sean emitidos para su cumplimentación.

En cuanto a la garantías económicas del cumplimiento de la urbanización.

El documento presentado cita las garantías económicas que debe garantizar el Promotor para el cumplimiento de la urbanización, de acuerdo con el artículo 130.2.g de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA), es decir, la garantía deberá ser del 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar y se harán efectivos a la presentación de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación.

En cuanto al Estudio Económico - Financiero.

En la determinación del Total de Costos se incluyen: el coste de la urbanización interior y de las conexiones con el exterior, gastos generales, beneficio industrial, honorarios técnicos, gastos Notariales y Registrales, Tasas e Impuestos, así como los costos derivados de los Planes Especiales de Infraestructura Eléctrica y de Saneamiento y Abastecimiento.



El coste total de la urbanización se estima en **6.772.108'18 €**

En cuanto a la Gestión Urbanística.

Se propone una única Unidad de Ejecución para cuya ejecución se establece el Sistema de Actuación por Compensación.

El punto 12.2.3 de la memoria referente a la "conservación de la urbanización" contempla el mantenimiento y conservación de la urbanización, por parte del Ayuntamiento. **Se recuerda que en el punto 7 de las condiciones de desarrollo que el vigente PGOU establece para el PP TR- 2, se contempla que "El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación". Por lo tanto, deberá aportarse compromiso expreso de la constitución de dicha Entidad Urbanística de Conservación.**

En cuanto al Plan de Etapas.

Se prevén los siguientes plazos:

- Proyecto de Reparcelación: presentación en los DOCE MESES siguientes a la aprobación definitiva del Plan Parcial TR-2.
- Proyecto de Urbanización: UN AÑO para presentarlo desde la aprobación definitiva del Plan Parcial TR-2..
- Ejecución de la urbanización: CUATRO AÑOS desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Edificación: el plazo máximo para edificar se fija en SEIS AÑOS desde la aprobación definitiva del Plan Parcial TR-2.

El plazo establecido por el equipo redactor para la ejecución de la urbanización se estima excesivamente largo, por lo que dicho plazo debe acortarse como máximo a DOS años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

TRAMITACIÓN.

En cuanto a la tramitación, y conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que dispone que los instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en esta Ley, en consecuencia, se ha de estar a lo previsto en el artículo 32 de la Ley 7/2002, y con carácter supletorio y en lo que sea compatible con la Ley 7/2002 los artículos 136 a 139 en relación con los artículos 127 a 130 y 132 a 134 del Reglamento de Planeamiento, artículo 127.1.c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de medidas para la modernización del Gobierno Local, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y artículo 14.b Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuye, siendo el procedimiento a seguir el siguiente:

1º.- **Aprobación inicial** por la Junta de Gobierno Local, - 32.2 LOUA y artículo 127.1.c Ley 7/85, modificada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de medidas para la modernización del Gobierno Local.

2º.- Información Pública por plazo de un de UN MES, mediante publicación de anuncios en el BOP, periódico con difusión provincial, Tablón de anuncios y notificación personal a los propietarios de suelo del Plan Parcial.




SERVICIO DE PLANEAMIENTO

3º.- Requerir informes a los órganos afectados, preceptivos según las normativas sectoriales. En este caso: a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información del Ministerio de industria Turismo y Comercio.

4º.- Informe a las alegaciones, si es que las hubiera, y Aprobación Provisional, si procediera, por la Junta de Gobierno Local.

5º.- Remisión a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Córdoba para su informe preceptivo (art. 14.1.b Decreto 193/2003).

6º.- Aprobación Definitiva por el Excmo. Ayuntamiento Pleno.

7º.- Publicación del acuerdo en el BOP, publicación del texto de las ordenanzas y notificación personal a los propietarios afectados con los recursos que proceda.

8º.- Depositar en el Registro Administrativo Municipal del Instrumento de Planeamiento aprobado.

CONCLUSIÓN

En consecuencia con lo anterior se informa favorablemente el documento del PLAN PARCIAL DEL SECTOR TR-2 "Santa Mª de Trassierra - Norte" (PP.TR-2), con las objeciones que se recogen en el presente informe. Por lo que, teniendo en cuenta lo anterior, se deberá solicitar al Promotor que subsane y/o justifique o aclare las observaciones recogidas de este Informe que se hace del documento presentado del PP.TR-2, antes de su aprobación Provisional.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

En consecuencia **PROCEDE** que previo dictamen del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en virtud de las facultades que le confiere el art. 9.2 del sus Estatutos, se eleve el expediente a la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL para que se adopten los siguientes acuerdos:

PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE el "PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP.TR-2 "SANTA Mª DE TRASSIERRA - NORTE", promovido por D. RAFAEL GÓMEZ SÁNCHEZ, EN REPRESENTACIÓN DE "ARENAL - 2000 S.L.".

SEGUNDO: Someterlo a información pública por el plazo de UN MÉS, mediante su publicación en el B.O.P., así como en el tablón de anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo y periódico de ámbito provincial.

TERCERO: Solicitar los informes correspondientes a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información del Ministerio de industria Turismo y Comercio.

CUARTO: Solicitar a las compañías suministradoras respectivas los Informes referentes a las infraestructuras previstas, así como a los diferentes Servicios y Oficinas municipales citados en el Informe emitido por el Servicio de Planeamiento.

QUINTO: Requerir al promotor para que subsane las deficiencias señaladas en el punto denominado "Adecuación" del informe del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo y de acuerdo con los criterios que indique en su día el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo a la vista del resultado del periodo de Información Pública, antes de someter el expediente a su aprobación Provisional.

Córdoba, a 20 de abril de 2.006.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO.

Fdo. CLEMENTE FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA Y LUBIÁN.
Arquitecto.

Fdo. RAFAEL SÁNCHEZ LEYVA
Licenciado en Derecho

RESUMEN DE DATOS SOBRE EL PP.TR-2			
Superficie ámbito completo	S = 227.628'80 m ²	Aprovechamiento Medio	0'15 m ² /m ² s
Número de viviendas	233	Edificabilidad	34.144'32 m ² t
Nº viviendas V.P.O.	60		
Sistema Actuación	COMPENSACIÓN	Ordenanza	TR2-UAS; TR2-UPA TR2-CJ- (VPO)
Presupuesto Ejecución Material de la Urbanización	3.807.438'43 €		
Total Costos	6.772.108'18 €		

