

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 5.503/2016

Rfa.: Planeamiento/PIVJ/9.1 - 19/2012

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión ordinaria, celebrada el día 14 de Junio de 2016, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar definitivamente la Innovación del PGOU de Córdoba "Modificación calificaciones en suelo urbano en Encinarejo" formulada por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

Segundo: Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para proceder al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, en la Unidad Registral de esa Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de la LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.

Tercero: Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 (BOP número 51, de 5 de abril de 2004).

Cuarto: Publicar el acuerdo y las normas urbanísticas en el BOP, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Quinto: Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente, significándole que contra este acuerdo que ponen fin a la vía administrativa, podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar también desde el día siguiente al de la notificación del acto, a tenor de lo establecido en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, sin perjuicio que puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro Recurso que estimen procedente.

Córdoba, 5 de julio de 2016. Firmado electrónicamente: El Secretario de la GMU, por delegación del Titular de la O.A. de la J.G.L. por Decreto numero 3.380, de 14/04/16, Ignacio Ruiz Soldado.

7. Justificación de las mejoras: Cumplimiento del artículo 36.2.a)1ª) de la LOUA

La regla 1ª del artículo 36.2.a) de la LOUA dispone lo siguiente:

"La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta."

Localización 1: Parcelas ubicadas en c/ Mirasierra esq. con C/ San Isidro.

Mejoras: La ordenación general en vigor no garantiza el respe-

to de los aspectos esenciales de los detalles de la forma urbana del núcleo originario de Encinarejo, al venir calificadas con la subzona 3 de la ordenanza de la zona de vivienda unifamiliar adosada (UAD-3) la mayor parte del suelo neto residencial ocupado por las primitivas viviendas de los colonos, careciendo esta ordenanza de las condiciones de adecuación ambiental que resultarían acordes con el interés general de armonizar las nuevas edificaciones con los rasgos básicos de la arquitectura del primigenio Poblado de Colonización, por su singularidad e identidad local en el contexto urbano de Córdoba.

Con la adscripción de los suelos de la localización 1, en su mayor parte libres de edificación, a la Subzona 1 de la Ordenanza de la Zona de Colonia Tradicional Popular (CTP-1), se asegura la adaptación de las futuras edificaciones a la arquitectura original circundante, de conformidad con las Condiciones de adecuación ambiental previstas por el PGOU-03 para la ordenanza CTP-1, del siguiente tenor literal:

Artículo 13.8.4. Condiciones de adecuación ambiental (CTP-1)

Las edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, y en su caso a las condiciones del medio (urbano o semi-rural), así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso, similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza, pudiendo proponerse en estos casos la alineación de la edificación y profundidad máxima edificable más adecuados a la morfología edilicia de la zona en que se integre (en coordinación con el artículo 13.8.2. de la presente Normativa).

Localización 2: Pista Polideportiva ubicada en interior de manzana delimitada por calles Séneca, Carlos Cano, Colonos Fundadores y Prolongación Osio.

Mejoras: En primer lugar se aclara que el espacio libre sustituido nunca ha ejercido la función de espacio libre público, con la debida y adecuada urbanización y accesibilidad general, habiendo estado su funcionalidad habitualmente vinculada a usos complementarios (patio de recreo, zona deportiva escolar, pista polideportiva, etc.) del equipamiento educativo con el que es colindante. De hecho, el espacio en cuestión se encuentra inscrito en el Registro Andaluz de Espacios Deportivos en Córdoba Zona 26 con el nº 14620408ª de codificación, como Espacio Deportivo Convencional al aire libre en la clase de Pistas Polideportivas, con año de construcción e inicio de actividad deportiva 1995, siendo su antigüedad por tanto superior a 30 años.

En cuanto a las mejoras, como ya se ha expuesto, se trata de suelos libres de edificación interiores a una manzana edificada en su perímetro, en el que se sitúan dos edificaciones 2otacionales públicas, una destinada a centro educativo y otra a Servicios de interés público y social. Son estas circunstancias de localización y contexto las que los hacen idóneos para la ampliación de los citados Servicios de interés público y social, y consiguiente elevación de la proporción del uso EQ-SIPS en Encinarejo.

8. Cumplimiento del artículo 36.2.a)2ª) de la LOUA

La regla 2ª del artículo 36.2.a) de la LOUA dispone en su primer párrafo lo siguiente:

"Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la propor-

ción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.”

En relación con lo cual, procede efectuar las siguientes consideraciones:

a) La nueva ordenación no aumenta el aprovechamiento lucrativo en ninguno de los suelos afectados.

b) La nueva ordenación, aunque supone la desafección de terrenos de un destino público a parques y jardines, mantiene el destino dotacional público de los mismos. Sobre este particular, el apartado 2 del artículo 12.1.9 de la Normativa de Usos, Ordenanzas y Urbanización del PGOU-03 dispone lo siguiente:

2. Los usos dotacionales podrán ser destinados a los siguientes usos:

2.1. Equipamiento comunitario.

a. Educativo.

b. Servicios de interés público y social:

- Cultural.
- Asistencia sanitaria.
- Bienestar social.
- Religioso.
- Otros Servicios urbanos.
- Cementerios y Tanatorios.
- c. Deportivos.
- 2.2. Parques y jardines públicos.
- (...).

c) La nueva ordenación no suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Por tanto, la innovación no deberá contemplar las “medidas compensatorias” a las que alude la regla 2ª del artículo 36.2.a) de la LOUA, al respetar la nueva ordenación la proporción ya alcanzada entre usos lucrativos y dotacionales.

Córdoba, 27 de abril de 2016