

## OTRAS ENTIDADES

### Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 8.582/2011

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 17 de junio de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente la modificación del Plan Especial de Reforma Interior "PAM B-21", promovida por D. Enrique Sarrasín Fuentes-Guerra y Otros.

Segundo.- Depositar el presente Plan Especial en el Registro Administrativo Municipal (artículo 40 L.O.U.A. y artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero), constituido por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 5 de febrero de 2004 (B.O.P nº 51, de 5 de abril de 2004).

Tercero.- Remitir el presente acuerdo junto con el documento aprobado a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Córdoba para su inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de Andalucía (Unidad Registral de Córdoba).

Cuarto.- Una vez se certifique el depósito en el Registro Administrativo municipal y autonómico, publicar el acuerdo aprobatorio así como el contenido del articulado de sus normas/texto de las ordenanzas en el B.O.P., para su entrada en vigor, con expresa indicación de haberse procedido previamente a su depósito.

Quinto.- Notificar el presente acuerdo al promotor y demás interesados, con indicación de los recursos que en Derecho correspondan.

Córdoba, 6 de julio de 2011.- El Gerente, Francisco Paniagua Merchán.

#### ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PERI PAM B-21 EL CERRILLO

##### b.2. DESCRIPCIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

###### b.2.1. Objetivos y criterios de la actuación

Los objetivos que se persiguen con la presente Modificación del P.E.R.I. B-21 son:

- Mejorar la permeabilidad y accesibilidad al interior del ámbito de la U.E. 3.B, y por ende, a todo el P.E.R.I., introduciendo una nueva conexión entre el Camino de San Antonio y la Carretera de Los Morales. Accesibilidad no sólo desde el punto de vista del tráfico, sino también como cauce para el trazado de infraestructuras.

- Adaptarse, mediante esta nueva conexión, a las condiciones de dimensión y forma de las parcelas calificadas por el P.G.O.U. con la ordenanza de subzona UAS-6, y que el P.E.R.I. vigente califica como UAS-7.

- Eliminar la situación de "fondo de saco" del actual Camino de San Antonio, mejorando la accesibilidad al equipamiento y aumentando su frente a vial.

###### b.2.2 Descripción de la propuesta urbanística

La propuesta urbanística objeto del presente Documento de Modificación, consiste concretamente en:

- la variación de la delimitación del ámbito.
- la modificación del trazado viario en la U.E. 3.B.

Esta Unidad de Ejecución, como se ha señalado, presenta una superficie de 35.070 m2 y se localiza en el extremo meridional del P.E.R.I., limitando con la Unidad de Ejecución 3.A y con la Casa Diocesana de San Antonio.

- Modificación de la delimitación del ámbito:

Consiste en la variación del trazado de la línea que señala el límite del P.E.R.I.. El área de inclusión (414 m2) se localiza a continuación del trazado público del Camino de Acceso a San Antonio, siguiendo la directriz del mismo, en la linde suroeste de la finca de la Casa Diocesana.

Esta variación del ámbito de la U.E. 3.B, y por tanto, del P.E.R.I., se sustenta en un acuerdo existente entre los propietarios para el cambio de titularidad de la propiedad del área en cuestión; de forma que la parcela dotacional Casa de San Antonio aporta a la U.E. 3.B esa franja de terreno del carril. A cambio recibe, de una de las parcelas de la U.E., una superficie igual de suelo, localizado contiguamente a su lindero noroeste.

De este modo, la superficie de la Unidad de Ejecución 3.B., y por tanto la del P.E.R.I., se incrementan ligeramente, un total de 414 m2. La parcela dotacional de la Casa de San Antonio, conserva inalterada toda su extensión (40.777 m2).

- Modificación del trazado viario:

Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan Especial de Reforma Interior vigente en cuanto a las conexiones pretendidas. La presente Modificación efectúa precisiones en el trazado del viario propuesto para la Unidad de Ejecución 3.B y añade un vial de nueva apertura.

De esta forma, se propone la modificación del trazado de la calle de nueva apertura propuesta en el P.E.R.I. para la U.E. 3.B (Vial C), en su entronque con el tramo que enlaza perpendicularmente a la Carretera de acceso al Hospital de Los Morales, cambiando levemente el radio de la misma.

Se plantea igualmente la apertura de un nuevo vial (Vial D). Este vial discurrirá en continuidad con el actual camino de entrada a la Casa Diocesana de San Antonio, a través de la zona de nueva inclusión en el ámbito, en paralelo al límite del P.E.R.I., y enlazando con la Carretera del Hospital. El camino de acceso a San Antonio existente, está incluido dentro del ámbito del P.P. N-3, y será próximamente urbanizado.

###### b.2.3. Clasificación y Calificación de suelo

El ámbito objeto de la presente Modificación se encuentra clasificado como Suelo Urbano en el Plano de Estructura General y Orgánica y Clasificación del Suelo del vigente P.G.O.U. No hay variación en este Documento que afecte a este extremo.

Con respecto a la Calificación de Suelo, son tres las variaciones con respecto al P.E.R.I. vigente (ver plano: "Planeamiento Modificado: Calificación de Suelo").

Por un lado, el vial de nueva apertura en la U.E. 3.B (vial D); la zona de nueva inclusión será calificada como Uso Dotacional Viario, y responderá a la categoría de Viario Local.

Por otro lado, una superficie equivalente al área de nueva inclusión, y localizada de forma contigua a la Casa de San Antonio, será calificada como Uso Dotacional, categoría Dotacional Privado Equipamiento SIPS. De esta forma, la parcela dotacional de la Casa de San Antonio, conserva intacta toda su extensión (40.777 m2), así como su calificación como Dotacional SIPS.

También se introduce un nuevo uso dotacional, categoría de Servicio Técnico e Infraestructura, para el alojamiento de un Centro de Transformación Eléctrico, que se localiza en una parcela de 15 m2 en posición central respecto del ámbito de intervención para así lograr un óptimo funcionamiento del mismo

- Parcela Dotacional

Se califica como Uso Dotacional Privado Equipamiento Comunitario SIPS, una superficie de terreno de 414 m2, localizada junto al lindero Noroeste de la Casa de San Antonio y de forma adyacente a la misma, con la intención de que ésta conserve intacta la totalidad de su superficie tras la operación de Modificación

del P.E.R.I.

- Servicio Técnico Infraestructura Urbana

El Centro de Transformación Eléctrico, se localizará en una parcela de 15 m2 en posición central respecto del ámbito de intervención para así lograr un óptimo funcionamiento del mismo.

#### b.2.4. Cuadro resumen de superficies de la U.E. 3-B resultante de la Modificación del P.E.R.I.

##### b.2.4.1. Superficie según usos

En el cuadro adjunto se expresan las distintas superficies correspondientes a la calificación de suelo proyectada, cuya distribución espacial ha sido comentada anteriormente, remitiéndose a la documentación gráfica para su mejor comprensión.

	Superficie	%
RESIDENCIAL UAS	28.691,32 m2	80,61%
DOTACIONAL PRIVADO EQ	414,00 m2	1,16%
DOTACIONAL VIARIO	6.473,68 m2	18,19%
DOTACIONAL STI	15,00 m2	0,04%

SUPERFICIE TOTAL DE LA U.E. 3-B

35.594,00m2

100,00%

#### b.2.4.2. Asignación de usos pormenorizados lucrativos y coeficientes de ponderación.

Para el cálculo del Aprovechamiento lucrativo total, según el art. 4.2.3. del P.G.O.U., se ha tenido en cuenta el aprovechamiento del suelo lucrativo residencial UAS y el del suelo dotacional privado.

De acuerdo con la ficha de planeamiento aprobado P.A.M. B-21 del P.G.O.U.:

“El Aprovechamiento máximo del PA (en número de viviendas y superficie de techo construido): El resultante de la aplicación directa sobre las zonas lucrativas de las Condiciones de ordenación de este Plan General para la UAS-6.”

Se ha considerado un coeficiente de ponderación 1 para ambos usos residencial UAS-6 (uso característico) y para el uso dotacional privado, tenidas en cuenta las características de la zona donde se emplaza la unidad de ejecución.

	Superficie	%	Zonificación	Edificabilidadneta	Techo Edificablemáximo
RESIDENCIAL UAS	28.691,32 m2	80,61%	UAS-6	0,18 m2t/ m2s	5.164,44 m2t
DOTACIONAL PRIVADO EQ	414,00 m2	1,16%	-	0,18 m2t/ m2s	74,52 m2t
DOTACIONAL VIARIO	6.473,68 m2	18,19%	-	-	-
DOTACIONAL STI	15,00 m2	0,04%	-	-	-
TOTAL U.E. 3-B	35.594,00m2	100,00%			5.238,96 m2t

#### RESUMEN

	UDS. aprovechamiento m2t característico UAS 6
TOTAL APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 3-B	5.238,96 m2t
APROVECHAMIENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN (10%)	523,89 m2t
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS (90%)	4.715,07 m2t

#### b.2.4.3. Uso residencial

La superficie lucrativa residencial total definida en la U.E. 3-B es de 28.691,32 m2, quedando reflejada para cada manzana en

el Plano 06 Calificación de Suelo, y relacionada en el siguiente cuadro:

#### CUADRO DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS POR MANZANA DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

Manzana	Superficie Lucrativa	Zonificación	Edificabilidad neta	Techo Edificable máximo	Nº de viviendas máximo
A	5.112,93 m2	UAS-6	0,18 m2t/ m2s	920,33 m2t	3
B	16.760,78 m2	UAS-6	0,18 m2t/ m2s	3.016,94 m2t	9
C	6.817,61m2	UAS-6	0,18 m2t/ m2s	1.227,17 m2t	4
TOTAL	28.691,32 m2	UAS-6	0,18 m2t/ m2s	5.164,44 m2t	16

#### b.2.4.4. Uso dotacional

#### CUADRO DE SUPERFICIES Y LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS

Denominación plano	Calificación	Dotación	Superficie
	Sistema viario	Viales y aparcamientos (54 plazas)	6.473,68 m2
EQ	Dotacional privado	Equipamiento comunitario SIPS	414,00 m2
STI	Sistema técnico de infraestructuras	Centro de transformación	15,00 m2
TOTAL			6.902,28 m2

#### b.2.4.5. Cuadro resumen comparativo de superficies de la U.E 3-B

#### CUADRO RESUMEN COMPARATIVO DE SUPERFICIES

	ESTADO ACTUAL. P.E.R.I. VIGENTE		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE P.E.R.I.		
RESIDENCIAL UAS	31.411,69	m2 89,29%	28.691,32	m2 80,61%	
DOTACIONAL PRIVADO EQ	0,00	m2 0,00%	414,00	m2 1,16%	
DOTACIONAL VIARIO	3.768,31	m2 10,71%	6.473,68	m2 18,19%	
DOTACIONAL STI	0,00	m2 0,00%	15,00	m2 0,04%	
TOTAL	35.180,00	m2 100,00%	35,180+414=	35.594,00	m2 100,00%

Techo máximo edificable

5.654,10 m2t

5.238,96 m2t

#### b.4 ALCANCE

El contenido que se ha modificado con respecto al P.E.R.I. B-21 vigente lo constituye:

Plano P.E.R.I. B-21 vigente	modificado por:	Plano Modificación de P.E.R.I. B-21
Plano 1: Superposición de delimitaciones	Plano 05: Nueva delimitación P.E.R.I.	
Plano 2: Calificación de suelo	Plano 06: Calificación de suelo	
Plano 8: Abastecimiento de agua	Plano 07: Esquema de red de abastecimiento de agua	
Plano 9: Alcantarillado	Plano 08: Esquema de red de saneamiento	
Plano 10: Alumbrado	Plano 10: Esquema de alumbrado público	
Plano 11: Energía eléctrica	Plano 10: Esquema de red eléctrica	

### C. ANEXOS.

#### C.1 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

##### C.1.1 Justificación Legal.

Disponen los apartados 5º y 6º del artículo 61 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía que el instrumento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbana o del Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

En atención a lo expuesto, y a consecuencia de la estimación de la alegación segunda formulada por Dª. Dolores Barasona

Costi durante el trámite de información pública, procede la formulación del presente anexo que comprende los coeficientes de ponderación necesarios para modular el reparto de costes atendiendo al mayor beneficio que representa para determinados propietarios la nueva ordenación propuesta. Con el coeficiente propuesto, la referida propiedad contribuye al sostenimiento de los gastos de urbanización en proporción a la superficie de vial inicialmente previsto antes de la modificación del planeamiento actualmente en curso.

##### C.1.2 Cálculo de Coeficientes.

Los coeficientes de ponderación han sido calculados atendiendo a la proporción que el viario de nueva apertura representa sobre el viario correspondiente a la ordenación primitiva:

Conforme al cuadro adjunto, y considerando que la participación de Dolores Barasona en los costes del nuevo viario es del 0%, resulta que la contribución al total de los gastos de urbanización debe ser del 13,83%, resultado de aplicar al porcentaje de viario inicial, esto es, 58,21%, su porcentaje de participación en el coste del referido vial, esto es, 23,76% ( $58,21\% \times 23,76\%$ ). Para que el porcentaje de participación en los gastos totales sea equivalente al 13,83% resulta necesario ponderar el valor de las fincas resultantes 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4 aplicando un coeficiente del 0,52.

Dicho coeficiente será aplicado en la reparcelación a los solos efectos de modular la participación del titular de la finca inicial E en las cargas de la actuación, no resultando procedente su aplicación en la equidistribución de los beneficios.