

GERENCIA



VRBANISMO

Servicio de Planificación

APROBADO INICIALMENTE

26 JUL. 2013

La Secretaria de la Gerencia,

APROBADO INICIALMENTE

26 JUL. 2013

La Secretaria de la Gerencia,



RESUMEN EJECUTIVO. Índice

	Pg
1. Justificación	26
2. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente	27
3. Alcance de la alteración	30
4. Suspensión de Licencias	36

APROBADO INICIALMENTE

26 JUL. 2013

La Secretaria de la Gerencia,



1. JUSTIFICACION

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establece en su artículo 19 el contenido documental de los instrumentos de planeamiento. El apartado 3 de dicho precepto establece lo siguiente:

“ 3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27”.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, establece en su artículo 11 “Publicidad y eficacia en la gestión urbanística”, un trámite de información pública para los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística con publicación en el Boletín Oficial correspondiente. Ello, con el objetivo de garantizar en el ámbito urbanístico las condiciones de ejercicio del

GERENCIA



URBANISMO Servicio de Planificación

derecho de participación ciudadana en los asuntos públicos proclamado en el artículo 23 de la Constitución. El punto 3 del citado artículo 11 se expresa en idénticos términos que el 19.3 de la LOUA en lo referente al resumen ejecutivo.

De conformidad con lo dispuesto en dichos preceptos se redacta el presente documento, denominado "Resumen Ejecutivo".

APROBADO INICIALMENTE

26 JUL. 2013

La Secretaria de la Gerencia,

2. DELIMITACION DE LOS AMBITOS EN QUE LA ORDENACION PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.



Ortofoto con la delimitación de la unidad de actuación AU4

GERENCIA

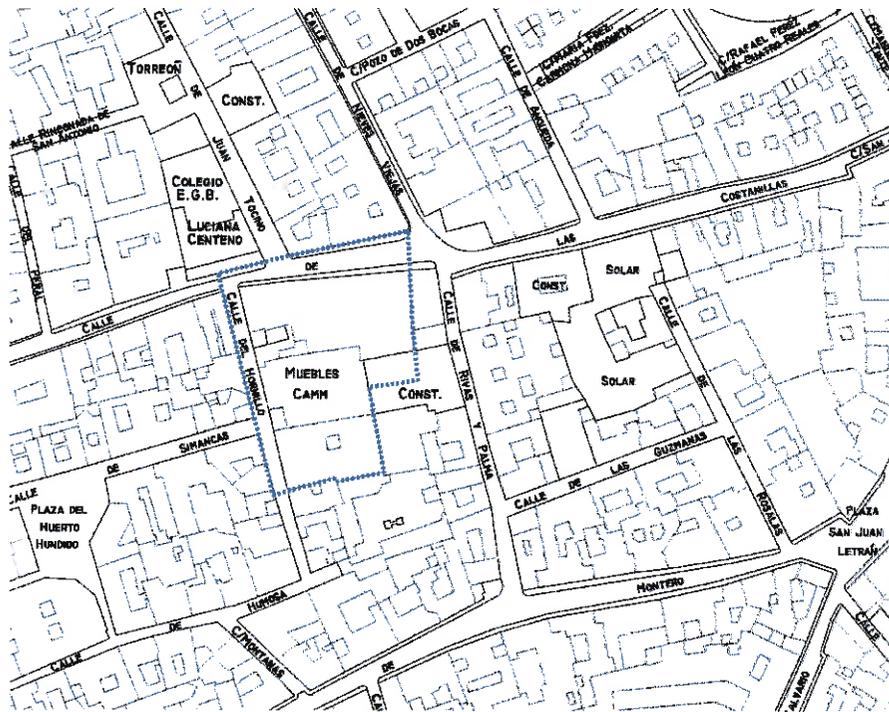


VRBANISMO

Servicio de Planificación La Secretaria de la Gerencia,

26 JUL. 2013

[Handwritten signature]



Delimitación de la unidad de actuación AU4 Costanillas - Hornillo

El ámbito afectado por la innovación viene constituido por la unidad de actuación del PGOU AU4 "Costanillas-Hornillo". Su ordenación está contenida en la Ficha AU4 del Anexo I del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (Tomo VI del PGOU)

Dentro del ámbito de la unidad de actuación AU4, figuran incluidas las siguientes parcelas catastrales (se indican las superficies catastrales):

- HORNILLO 1: 4453518UG4945S0001ZU 130 m²
- HORNILLO 3: 4453517UG4945S0001SU 327 m²
- HORNILLO 5: 4453516UG4945S0001EU 193 m²
- HORNILLO 7(A): 4453515UG4945S0001JU 70 m²
- HORNILLO 7: 4453520UG4945S0001SU 392 m²
- COSTANILLAS 24: 4453519UG4945S0001UU 901 m²

La AU4, se integra en el apartado de actuación en áreas libres y equipamiento con gestión de suelo.

Dicho ámbito está clasificado como un suelo urbano no consolidado, equipamiento, sistema local; deportivo y aparcamiento; y áreas libres

Hay que señalar que la delimitación de la superficie de la ficha no coincide con los límites catastrales de las parcelas que la componen. Especial relevancia tiene la delimitación de la parcela recayente a Costanillas, donde la diferencia es patente.

APROBADO INICIALMENTE

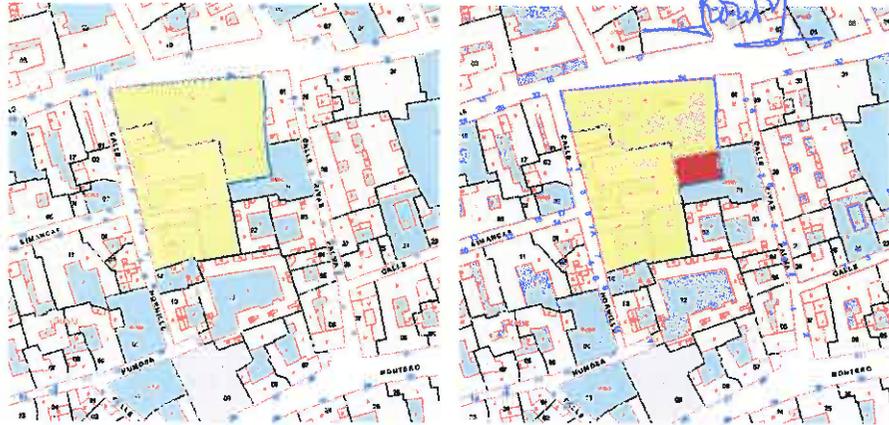
GERENCIA



URBANISMO Servicio de Planificación

26 JUL. 2013

La Secretaria de la Gerencia,



En rojo se marca el área que según catastro forma parte de la parcela de Costanillas 24 y que sin embargo el PEPCD deja fuera.

Esto nos indica que los porcentajes establecidos en esta innovación deberán ajustarse a la superficie real de las parcelas.



HORNILLO 3: 327 m2
4453517UG4945S0001SU



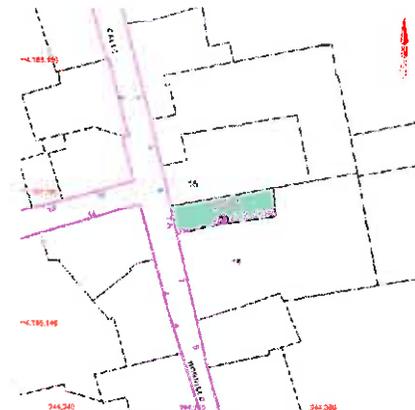
HORNILLO 5: 193 m2
4453516UG4945S0001EU



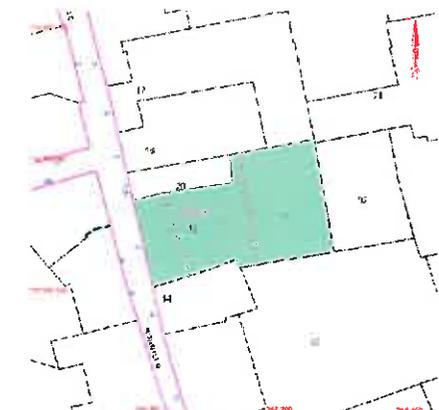
COSTANILLAS, 24: 901 m2
4453519UG4945S0001UU



HORNILLO, 1: 130 m2
4453518UG4945S0001ZU



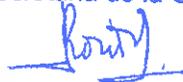
HORNILLO 7(A) : 70 m2
4453515UG4945S0001JU



HORNILLO 7: 392 m2
4453520UG4945S0001SU

26 JUL. 2013

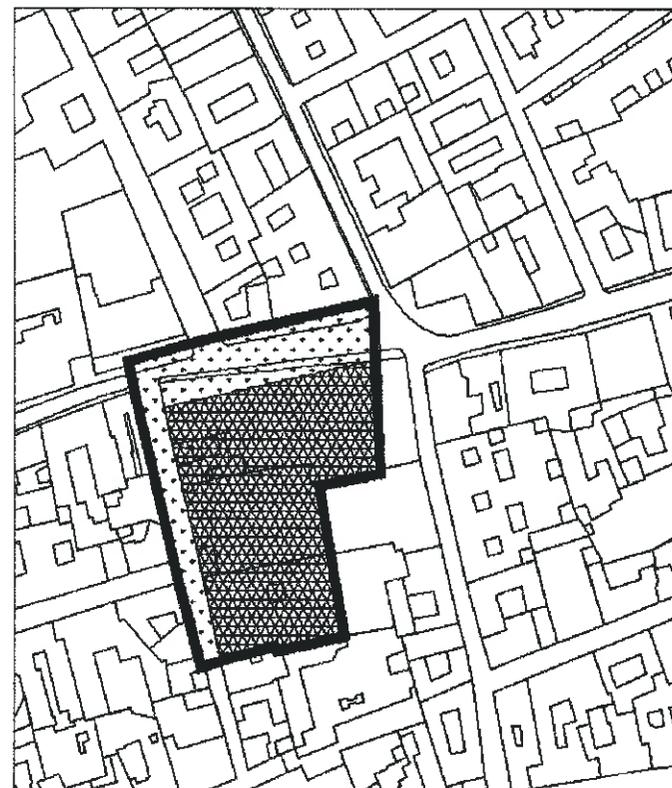
La Secretaría de la Gerencia,



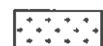
3. ALCANCE DE LA ALTERACION

3.1 Ordenación actual (vigente) contenida en la AU4

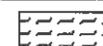
"FICHA DE ACTUACION AU4



ESCALA 1:1000



APARTAMENTOS



SERVICIO



EQUIPAMIENTO



RESIDENCIAL



VRBANISMO Servicio de Planificación

APROBADO INICIALMENTE

26 JUL. 2013

La Secretaría de la Gerencia,

AU4

1. IDENTIFICACION

Denominación: Costanillas – Hornillo.

Identificación: Parcelas catastrales 44535/15/16-17/18/19.

Tipo de intervención: Asistemática.

Superficie delimitada: 2.090m².

2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Sistema Local.

Calificación del suelo: Equipamiento.

3. OBJETIVOS

Creación de un equipamiento deportivo de 2ª categoría, (sala de barrio).

Creación de aparcamiento en 2ª categoría que palie déficits de la zona.

Cualificación de un espacio libre que dignifique este sector indiferenciado y se constituya en un área de centralidad.

4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

Realineación de la edificación a calle Costanillas según planos.

Aparcamiento subterráneo y ocupación del 100% de la parcela.

Equipamiento deportivo sobre rasante.

5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Edificación.

Sistema de Actuación: Expropiación.

Programación: 1º Cuatrienio.

Relación con otras actuaciones: ----.

Titularidad del suelo: Privado, salvo viario existente.

6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m²): ----.

Aprovechamiento propietarios: ----.

Cesión Areas libres: ----.

Cesión Equipamiento: ----.

7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: 419.565 €.

Adquisición de edificación: ----.

Urbanización: 10.153 €.

Edificación: 731.133 €.

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 1.160.851 €.

8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: 928.681 €

Otras Administraciones: Administración Autonómica: 232.176 €

Aportación privada: ----"

26 JUL. 2013

La Secretaria de la Gerencia,



3.2 Alcance de la alteración (perspectiva material):

3.2.1 La innovación consistirá en:

- Corregir los enunciados erróneos contenidos en la ficha AU4 del Anexo I del PEPCH.
- Adecuación su texto al documento de adaptación del PGOU a la LOUA.
- Implantar el uso vivienda como compatible que haga viable la actuación.
- La sustitución de la expropiación por el sistema de compensación.

3.2.2 En relación a la planimetría, hay que indicar lo siguiente:

- No se considera necesario efectuar ninguna alteración para reflejar la introducción del uso vivienda ni en el plano de la ficha (ya que no se podrá delimitar hasta la redacción de Estudio de Detalle); ni tampoco en cuanto a los planos AUG y ES.

- Sí se considera oportuno modificarla en cuanto a la necesidad de su armonización con el parcelario catastral, incluyendo gráficamente totalidad de la parcela de c/Costanillas 24 (ref. cat. 4453519UG4945S0001UU), de conformidad con el artículo 14 de las Normas Urbanísticas del PEPCH.

3.2.3 Con tales objetivos, la alteración alcanzará materialmente los siguientes puntos:

- Al tipo de intervención, modificándose de asistemática a sistemática.
- A la superficie delimitada, corrigiéndose la actual 2090 m², por 2928.

- A la clasificación del suelo, corrigiéndose la actual de sistema local, por lo correcta y conforme a la LOUA, urbano no consolidado.
- A la calificación del suelo, subsanando la actual indicada de equipamiento, por la correcta de equipamiento sistema local, (D) deportivo y (A) aparcamiento en 2ª categoría; y Areas Libres.
- A los objetivos, implantando el uso vivienda como compatible, que haga viable económicamente el resto de objetivos en interés público.
- Asimismo, en relación a las determinaciones de ordenación y uso, introducir que el aparcamiento es en 2ª categoría, e igualmente añadir el uso vivienda bajo Ordenanza de Protección Tipológica.
- Al desarrollo de la actuación, introduciendo el sistema de compensación y una nueva programación abierta.
- Finalmente, estas alteraciones provocan que el desarrollo y ejecución de la actuación no suponga afectación o carga para la Hacienda Local ya que al sustituir el sistema de expropiación por compensación la distribución de la inversión no supone coste alguno para el Ayuntamiento.



Servicio de Planificación

26 JUL. 2013

La Secretaria de la Gerencia,

[Firma manuscrita]

3.3. Concreción de las alteraciones a efectuar desde una perspectiva formal (propuesta formal)

3.3.1 Ficha AU4 (plano y texto)

FICHA DE ACTUACION AU4

1. IDENTIFICACION

Denominación: Costanillas – Hornillo.

Identificación: Parcelas catastrales 44535/15/16-17/18/19.

Tipo de intervención: Sistemática.

Superficie delimitada: 2.928 m².

2. REGIMEN URBANISTICO

Clasificación del suelo: Urbano no consolidado.

Calificación del suelo: Equipamiento, Sistema Local, (D) deportivo y (A) Aparcamiento en 2ª categoría; Areas libres.

3. OBJETIVOS

Creación de un equipamiento deportivo de 2ª categoría (sala de barrio).

Creación de aparcamiento en 2ª categoría que palie déficits de la zona, con acceso desde espacio primario.

Cualificación de un espacio libre que dignifique este sector indiferenciado y se constituya en un área de centralidad.

Implantación del uso residencial (vivienda) como compatible, que haga viable económicamente los objetivos anteriores en interés público.

4. DETERMINACIONES DE ORDENACION Y USO

Realineación de la edificación a calle Costanillas según planos.

Aparcamiento en 2ª categoría, subterráneo y ocupación del 100% de la parcela.

Equipamiento deportivo sobre rasante.

Residencial (vivienda) bajo Ordenanza de protección tipológica.

5. DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

Sistema de Actuación: Compensación.

Programación: ----.

Relación con otras actuaciones: ----.

Titularidad del suelo: Privado, salvo viario existente.

6. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento (m²): 2.922.

Aprovechamiento propietarios: 90% (monetarizado).

Cesión Áreas libres: según Estudio de Detalle.

Cesión Equipamiento: Sala de Barrio (400 m²).

7. VALORACION ECONOMICA

Adquisición de suelo: ----

Adquisición de edificación: ----.

Urbanización: 13.046 €.

Edificación: 2.871.766 € (SR 1.333.049 + BR 1.538.717).

TOTAL COSTE OPERACIÓN: 2.884.812 €.

8. DISTRIBUCION DE INVERSIONES

Ayuntamiento: ---

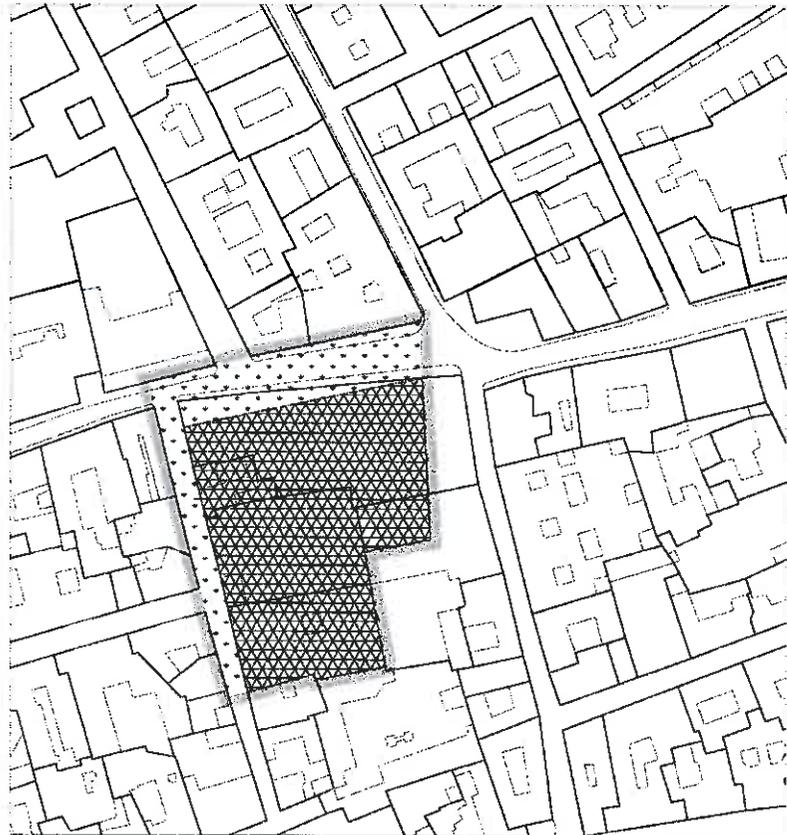
Otras Administraciones: Administración Autonómica: ----

Aportación privada: 2.884.812 €.

26 JUL. 2013

La Secretaría de la Gerencia,

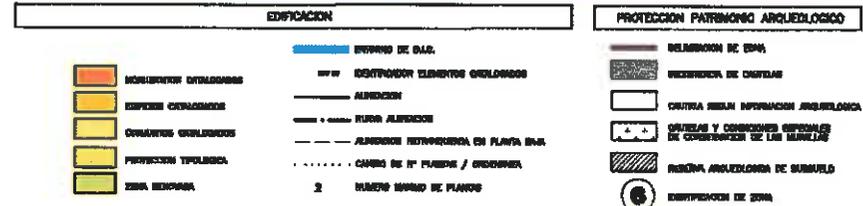
[Handwritten signature]



ESCALA 1:1000

Plano de la ficha AU4 modificado

3.3.2 En el Plano AUG, de Calificación y Gestión; Plano ES, de Edificación, (hoja 1-7 "San Lorenzo") del PGOU



Recorte de plano del PGOU "CONJUNTO HISTÓRICO. EDIFICACIÓN" modificado.

Se representa dentro del ámbito de la actuación la totalidad de la parcela catastral 4453519UG4945S0001UU, c/Costanillas 24.

APROBADO INICIALMENTE

26 JUL. 2013

La Secretaría de la Gerencia,



4. SUSPENSION DE LICENCIAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.3.b, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como en base a lo establecido en el artículo 27.2 de la LOUA, el acuerdo de aprobación inicial determinará para el ámbito afectado por la innovación, la suspensión por el plazo máximo de dos años, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanística en el área afectada por la innovación. Dicha suspensión se extinguirá en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva de la innovación, como prevé el citado artículo 27 en su apartado 3.

Córdoba, 17 Julio de 2013



Luis Valdelomar Escribano.
Arquitecto.



Rafael Sánchez Leyva.
Licenciado en Derecho

Pedro Caro González.
Arquitecto.



Manuel Oteros Fernández
Licenciado en Derecho



GERENCIA



VRBANISMO

Servicio de Planificación

GERENCIA



VRBANISMO

Servicio de Planificación