

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ANUNCIO de 18 de febrero de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba, de Toma de Conocimiento, por el Delegado Territorial de Obras Públicas y Vivienda en Córdoba, del cumplimiento de Resolución de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Peñarroya-Pueblonuevo, en el ámbito de «Mina Santa Rosa» y Nuevo Sistema General, y publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en relación con la disposición adicional octava del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, en la nueva redacción dada por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre, por el que se modifica el anterior, esta Delegación Territorial hace pública la Toma de Conocimiento, de fecha 2 de marzo de 2012, del Cumplimiento de Resolución de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Peñarroya-Pueblonuevo, en el ámbito de «Mina Santa Rosa» del Sector I-2 y Nuevo Sistema General (Expte. P-35/06).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 9 de marzo de 2012, y con el número de registro 5.167, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1, en relación con el artículo 33.2.b), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 145, de 28 de julio de 2006, el acuerdo de Aprobación Definitiva a reserva de la simple Subsanación de Deficiencias de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de fecha 8 de junio de 2006, haciéndose público a continuación, mediante este acto y en cumplimiento de dichos preceptos, el contenido de:

- La Toma de Conocimiento, por el Delegado Territorial de Obras Públicas y Vivienda en Córdoba, de fecha 2 de marzo de 2012, del Cumplimiento de Resolución de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Peñarroya-Pueblonuevo, en el ámbito de «Mina Santa Rosa» del Sector I-2 y Nuevo Sistema General (Expte. P-35/06).
- La Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento.

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Expediente P-35/06: Cumplimiento de Resolución de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Peñarroya-Pueblonuevo, en el ámbito de «Mina Santa Rosa» del Sector I-2 y Nuevo Sistema General, formulado por dicho ayuntamiento.

El Delegado Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. La CPOT y U., en sesión de 8 de junio de 2006, acordó la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el cuarto fundamento de derecho de la correspondiente resolución, debiéndose una vez subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, ser comunicadas a la Delegación Provincial para su toma de conocimiento, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y comunicadas a esta Delegación Provincial.

2. Que con fecha 23 de julio de 2007 tiene entrada en esta Delegación Provincial oficio del Ayuntamiento de Peñarroya-Pueblonuevo comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 12 de julio de 2007, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en

el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento. Posteriormente tras el requerimiento emitido por esta Delegación Provincial con fecha 8 de agosto de 2007, se completa el expediente con fecha 16 de febrero de 2012.

3. Que la presente subsanación de deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CPOT y U., de 8 de junio de 2006, según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CPOT y U. de 8 de junio de 2006, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Provincial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de 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, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA.

En Córdoba, a 2 de marzo de 2012. El Delegado Provincial, Fdo.: Francisco García Delgado.

NORMAS URBANÍSTICAS

8. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

En esta clase de suelo se ha incluido los terrenos, próximos al Suelo Urbano, que reúnen unas condiciones óptimas para su incorporación al proceso urbanizador. No se especifica, pues las NN.SS. no incluyen Programa de Actuación, el tiempo de incorporación de este suelo al proceso urbanizador.

Se han delimitado tres sectores, dos calificados como residenciales y uno como industrial.

Uno de los suelos programados es actualmente de propiedad municipal, conocido como «Cerro Camello», próximos a una zona de actuación residencial en marcha y bien situados para la acometida de infraestructuras.

Los otros dos sectores, uno residencial y otro industrial, se encuentran situados en la amplia zona conocida como «El Cerco», tradicional polígono industrial de Peñarroya-Pueblonuevo y hoy obsoleto y sin actividad.

Se proponen tres Sectores, donde la iniciativa pública y privada pueden actuar, cuando, en un periodo de tiempo de cuatro años, se redacten los Planes Parciales y se acometan la urbanización y edificación, por fases, de los terrenos.

Existen dos circunstancias favorables para que, objetivamente, parte de este Suelo se incorpore en esos plazos al proceso urbanizador de la Ciudad. El primero es la óptima localización del Sector núm. 1, en el antiguo «Cerro Industrial», con una larga fachada a la Avda. de Extremadura; pues, si bien se ha clasificado como Suelo Urbano todo el frente de dicha franja, incluido en una Unidad de Ejecución, núm. IV, por carecer de infraestructura, con la obligación de redactar un proyecto de urbanización, acometer la edificación de las viviendas permitidas, parece una opción sencilla y fácil de iniciar en uno o dos años después de la aprobación de las NN.SS.

8.1. El Sector Residencial N.º 1: «Cerro Industrial»-Norte.

La franja de viviendas situada en la U.E. IV, así como la zona general verde calificada como parte del Sistema General de zonas verdes y espacios libres, van a suponer una nueva fachada a la Avda. de Extremadura.

De entre las características más destacables del Sector la buena localización de los terrenos, es factor suficiente para generar y garantizar su desarrollo. Es decir, la renta de localización es un valor añadido indiscutible que además debe ser la garantía de su puesta en marcha.

Los terrenos están situados en la parte central y mejor dotada de comercios e instituciones de toda la Ciudad.

En el ámbito del Suelo Apto para Urbanizar ubicado en el interior de los terrenos denominados «El Cerco», se localizan dos sectores urbanizables, el SAU-R1, residencial y el SAU-I2, industrial, además de los Sistemas Generales siguientes:

- Sistema General Sanitario	51.700 m ²
- Sistema General comercial y lúdico	15.138 m ²

- Sistema General de zonas verdes y espacios libres	42.544 m ²
- Sistema General de Equipamiento Mina Santa Rosa	11.370 m ²
- Sistema General viario con una superficie de	32.181 m ²

La superficie total de estos Sistemas Generales 152.933 m²

La localización y asignación de usos de estos Sistemas Generales se deriva del convenio urbanístico establecido entre el Excmo. Ayuntamiento de Peñarroya-Pueblonuevo y la sociedad C.O.P.E.S.A., propietaria de la totalidad de los terrenos que comprenden los sectores SAU-R1 y SAU-I2, así como los Sistemas Generales enumerados.

El Suelo Urbanizable, SAU, situado al Sur de Pueblonuevo en el interior de «El Cerco», comprende toda la superficie del ámbito descontado los Sistemas Generales ya descritos y cuantificados.

- El SAU-R1, residencial tiene una superficie de	151.719 m ²
- El SAU-I2, industrial con una superficie de	240.280 m ²

Sumando un total de Suelo Urbanizable de 391.999 m², es algo menos de cuarenta hectáreas para esta clase de suelo.

Sector situado al Norte de «El Cerco», en contacto con el núcleo urbano consolidado de Pueblonuevo, donde se ubican la casi totalidad de los Sistemas Generales conveniados con COPESA.

En su extremo Este se encuentra edificado el Almacén General del antiguo complejo industrial, hoy obsoleto y desmantelado. Además de este edificio, con protección estructural, se han reconocido y considerado dignas de proteger una nave industrial y una gran chimenea.

Ambas construcciones se califican de conservación estructural.

8.2. El Sector Terciario y Residencial N.º 3: «Cerro Camello».

El Ayuntamiento como agente urbano potencial tiene la propiedad del suelo de este otro sector residencial.

La decisión municipal de incluirlos en el SAU, partió de una iniciativa particular, que había solicitado terrenos para instalar una escuela de idiomas. Lógicamente el Ayuntamiento aprobó la iniciativa y propuso incluir éstos terrenos entre los Aptos. para Urbanizar.

El Sector núm. 3 aparece en la Ficha de desarrollo del Plan Parcial con un 54% de su aprovechamiento para uso terciario y el 22% para uso residencial, destinando el resto a cesiones y red viaria; esto permitirá al Excmo. Ayuntamiento satisfacer la implantación de usos terciarios y además disponer de suelo apto para asentar viviendas protegidas, promovidas por el mismo o ceder terrenos para que la realicen terceros, como la Junta de Andalucía, cooperativas, etc.; es decir, cualquier agente urbano que quiera promover VPO con baja repercusión por metro cuadrado construido.

La argumentación de que la clasificación de este suelo municipal como SAU, limitará o quitará fuerza a la credibilidad del desarrollo del Sector Residencial N.º 1 Situado en el «Cerro».

Las diferencias, en cada clase de suelo, son de cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Peñarroya-Pueblonuevo.

11. RESUMEN DE SUPERFICIES

Superficie del término municipal	6.310 ha
Superficie del Suelo Clasificado Urbano	295,9 ha
Superficie del Suelo Apto Para Urbanizar	47,80 ha
Superficie de Suelo de Sistemas Generales	17,18 ha
Superficie del Suelo No Urbanizable	5.949.08 ha

11.1. División del Suelo por su Clasificación, Calificación, incluido en Planeamiento de Desarrollo.

- Suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución	51,72 ha
- Suelo Apto para Urbanizar incluido en Planes Parciales	47,80 ha
• Residenciales	23,80 ha
• Industriales	24,00 ha
- Superficie de las nuevas Zonas Verdes y Espacios	13,00 ha
• Libres en Suelo Urbano	4,84 ha
• En Suelo Apto para Urbanizar	8,16 ha
- Superficie de nuevos Equipamientos SIPS	13,75 ha
• En Suelo Urbano	5,14 ha
• En Suelo Apto para Urbanizar	8,60 ha

- Superficie de nuevas Vías	26,23 ha
• En Suelo Urbano	11,42 ha
• Suelo Apto para Urbanizar	14,81 ha

11.2. Capacidad de Viviendas.

Las viviendas construibles en todo el término Municipal se pueden diferenciar como viviendas libres, con una superficie media construida de 120 m²/vivienda y viviendas en régimen protegido, con una superficie máxima de 100 m²/vivienda.

- En Suelo Urbano.

Según estos parámetros, en la totalidad de las Unidades de Ejecución se podrán edificar las siguientes viviendas:

• Viviendas libres	474 viv.
• Viviendas protegidas	474 viv.

Total 948 viv.

APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

- En relación con los sectores de Suelo Apto para Urbanizar

1. Áreas de reparto.

Se fijan tres áreas de reparto:

La primera comprende el Sector SAU-R 1 RESIDENCIAL «El Cerco Norte», con los Sistemas Generales adscritos, el Hospital Comarcal, el Almacén General para uso comercial e institucional y la Red Viaria.

La segunda el Sector SAU-I 2 INDUSTRIAL Y COMERCIAL «El Cerco Sur», con los Sistemas Generales adscritos, Mina Santa Rosa y la Red Viaria.

La tercera comprende el Sector SAU-R 3 TERCIARIO Y RESIDENCIAL, sin Sistemas Generales.

El Aprovechamiento Tipo de cada área de reparto resulta del cociente entre el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ellas y los sistemas generales adscritos, expresados en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.

El Aprovechamiento Lucrativo total se obtiene contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los siguientes coeficientes:

Coeficientes de ponderación relativa:

Zona	Coeficiente
- Vivienda en régimen libre	1,2
- Vivienda en régimen protegido	1,0
- Gran industria	0,8
- Pequeña industria	0,9
- Terciario	1,3

Uso y Tipología Característicos: Vivienda en Régimen Protegido, igual a la unidad.

2. Aprovechamiento tipo.

El aprovechamiento tipo de cada área se obtiene:

$$At = \frac{\text{Aprovechamiento Lucrativo del Área (en m}^2 \text{ del Uso Característico)}}{\text{Superficie Total del Área}}$$

2.1. Aprovechamiento Tipo del área primera (Sector SAU-R 1).

- Aprovechamiento lucrativo del Sector SAU-R 1: 86.790 m² t, que expresados en m² del uso característico resulta:

Vivienda en Régimen Protegido	43.395 x 1,0 = 43.395 U de A
Vivienda en Régimen Libre	43.395 x 1,2 = 52.074 U de A
TOTAL	95.469 U de A

- Superficie total del área, incluidos los Sistemas Generales adscritos es de 295.483 m².
Aprovechamiento Tipo del área primera 95.469 U de A/295.483 m² = 0,323095.

2.2. Aprovechamiento tipo del área segunda (Sector SAU-I2).

- Aprovechamiento lucrativo del Sector SAU-I2: 157.576 m² t, que expresados en m² del uso característico resulta:

Gran Industria	75.000 x 0,8 = 60.000 U de A
Pequeña Industria	75.000 x 0,9 = 67.500 U de A
Comercial	7.576 x 1,3 = 9.849 U de A
TOTAL	137.349 U de A

- Superficie total del área, incluidos los Sistemas Generales adscritos es de 268.250 m².
Aprovechamiento Tipo del área segunda 137.349 U de A/268.250 m² = 0,512019.

2.3. Aprovechamiento Tipo del área tercera (Sector SAU-R 3).

- Aprovechamiento lucrativo del Sector SAU-R 3: 57.181 m² t, que expresados en m² del uso característico resulta:

Vivienda en Régimen Protegido	5.390 x 1,0 = 5.390 U de A
Vivienda en Régimen Libre	5.390 x 1,2 = 6.468 U de A
Terciario	46.401 x 1,3 = 60.321 U de A
TOTAL	72.179 U de A

- Superficie total del área, incluidos los Sistemas Generales adscritos es de 86.469 m².
Aprovechamiento Tipo del área primera 72.179 U de A/86.469 m² = 0,834738.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PEÑARROYA-PUEBLONUEVO

SUELO APTO PARA URBANIZAR SECTOR SAU-I 2

DATOS BÁSICOS:

DENOMINACIÓN	«El Cerco Sur»
DELIMITACIÓN	Según plano 2 B
SUPERFICIE DEL SECTOR	240.280 m ²

GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
PLANEAMIENTO DE EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada

DETERMINACIONES:

USO	Industrial comercial y usos compatibles
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	Los tipos edificatorios se ajustarán básicamente a los definidos para el Suelo Urbano
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,65580 m ² t/m ² s
APROVECHAMIENTO REAL	157.576 m ² t
DOTACIONES	Según art. 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento
Total	59.334 m²

Distribución por Usos del Aprovechamiento Lucrativo:

Gran industria, parcela mínima	5.000 m ² :	75.000 m ² t
Pequeña industria, parcela mínima	300 m ² :	75.000 m ² t
Uso comercial		7.576 m ² t

OTROS CONDICIONANTES DEL PLAN PARCIAL (SAU-I 2)

1. El diseño de la red viaria local se estructurará conectándola al Sistema General Viario.

El ancho mínimo de las vías será de 12 m.

2. Se estudiarán los edificios con protección arquitectónica estructural, para su catalogación, preservación y rehabilitación.

4. El desarrollo del Plan Parcial se iniciará a los OCHO AÑOS de la Aprobación.

Definitiva de las Normas Subsidiarias.

Sistemas Generales Adscritos.

1. Sistema General Viario, según el trazado que figura en el plano de Clasificación, Calificación y Gestión a E. 1:2.000. La traza del viario conectará y completará con el Sector SAU-R1 y dará continuidad al proyectado en dicho Sector.

2. Sistema General de Equipamiento, Mina Santa Rosa, localizado en la parcela que ocupó las instalaciones de dicha mina. En dicha parcela se proyecta la construcción del Centro Histórico de la Minería, promovido por el Ayuntamiento de Peñarroya-Pueblonuevo. Los terrenos ocupados por dicho Sistema General son de titularidad exclusiva del Ayuntamiento.

Córdoba, 18 de febrero de 2014.- El Delegado, Francisco José Zurera Aragón.