

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b, 19.1.a, b y c, 19.2; 3; 9; 10.1.A y 2; y 36.2.a, de la LOUA, teniendo en cuenta su concreto alcance y finalidad, y ello, sin perjuicio de las deficiencias que en el apartado 2.º se detallan.

1.º Señalándose las siguientes consideraciones y valoraciones:

Cabe apreciar la conveniencia y oportunidad de incorporar la parcela del expediente a la trama urbana del núcleo rural de Zagrilla, mediante el reconocimiento de su calificación como suelo urbano, en atención a la presencia de algunos servicios urbanísticos mínimos en la Calle El Barrio, y a su situación inmediata al suelo urbano reconocido en el planeamiento urbanístico vigente, que asegura su integración en la actual malla urbana.

A efectos del artículo 11 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, consta en el expediente declaración de impacto ambiental favorable emitida, emitida con fecha 29 de septiembre de 2008, por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, así como los condicionamientos de la misma, los cuales a tenor del art. 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, quedan incorporados a la presente resolución, anexionándose aquella a dichos efectos.

2.º Por último, se valoran como deficiencias a subsanar, a efectos de lo previsto en el artículo 33.2.b de la LOUA, las que se señalan a continuación:

La condición de suelo no urbanizable de la parcela original permite advertir que se produce con la innovación un incremento de aprovechamiento considerablemente superior al existente, requiriendo además, la mejora de los servicios de la urbanización existente, por lo que conforme a lo previsto en el artículo 45.2.B.a.1 y b, permite advertir la categoría dentro del suelo urbano como no consolidado.

No se justifica que el frente viario que aporta los elementos objetivos para apreciar la clasificación del suelo como urbano, quede en suelo no urbanizable.

En atención a las particulares condiciones de ordenación del núcleo rural de Zagrilla, y de esta zona en concreto, deberán establecerse medidas específicas en la innovación para asegurar la formación de traseras de la edificación con tratamiento de fachada al suelo no urbanizable.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación se acuerda:

Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Priego de Córdoba, relativa a la clasificación de Suelo Urbano Consolidado en el Paraje «El Barrio», Zagrilla Baja, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución a reserva de la simple Subsanação de Deficiencias señaladas en el apartado 2.º del referido fundamento de derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, 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.

Una vez aprobada la subsanación de deficiencias, y comunicada a esta Delegación Provincial, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, 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 Autonó-

mico. Realizada la inscripción, se procederá 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.

La presente resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Priego de Córdoba, a don José Ramón Ruiz Matilla y a demás interesados en el procedimiento.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en los artículos 46.1 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el art. 23.3 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.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, ante el Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio o ante este Delegado Provincial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.2 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, los artículos 48, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y artículo 115.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía.

Córdoba, 25 de febrero de 2009. V.º B.º, el Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba. Fdo.: Francisco García Delgado; la Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba. Fdo.: Isabel Rivera Salas.

Córdoba, 9 de marzo de 2009.- El Delegado, Francisco García Delgado.

*ANUNCIO de 9 de marzo de 2009, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benamejí, relativa al establecimiento de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial «Cerro de las Ánimas», en el municipio de Benamejí, de aprobar definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el 25 de febrero de 2009.*

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, RELATIVA AL ESTABLECIMIENTO DE UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL «CERRO DE LAS ÁNIMAS», EN EL MUNICIPIO DE BENAMEJÍ

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento

Administrativo Común, así como en los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2009, en relación con el siguiente expediente:

P-42/08

Tramitado y promovido por el Ayuntamiento de Benamejí para la solicitud de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, relativa al establecimiento de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial «Cerro de las Ánimas», de acuerdo con lo previsto en el artículo 13.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1.º El Ayuntamiento de Benamejí, con fecha 25 de abril de 2008, remite a esta Delegación Provincial expediente administrativo de tramitación y tres ejemplares de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, relativa al establecimiento de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial «Cerro de las Ánimas», para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U.)

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Provincial se requirió del Ayuntamiento lo completase, lo que fue cumplimentado con fechas 24 de julio y 25 de noviembre de 2008.

2.º La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Benamejí, previo informe técnico y jurídico emitido por los servicios municipales, es aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria con carácter urgente celebrada el 22 de febrero de 2005, sometiéndose, a continuación, a un período de información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP núm. 57, de fecha 1 de abril de 2005, en el diario Córdoba de 12 de abril de 2005 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, notificándose a los propietarios afectados por la actuación y cumplimentándose asimismo el trámite preceptivo de audiencia a los municipios colindantes. Dicho período culmina sin la presentación de alegaciones.

Constan en el expediente la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 10 de julio de 2005.

A continuación, el Pleno del Ayuntamiento procede a aprobar provisionalmente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Benamejí en sesión celebrada con 15 de noviembre de 2006.

Posteriormente se incorporan al expediente la Declaración de Impacto Ambiental de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente emitida mediante Resolución de fecha 6 de febrero de 2007.

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Provincial se requirió del Ayuntamiento lo completase, lo que fue cumplimentado con fechas 24 de julio y 25 de noviembre de 2008.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aprobarlo definitivamente, con determinadas valoraciones y consideraciones;

quedando a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en el mismo, y que hechas suyas por la Comisión, después se detallarán.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benamejí cabe considerarla como modificación del referido instrumento de ordenación urbanística, al contener alteraciones de su ordenación, que no suponen la revisión o revisión parcial del mismo, por cuanto no afectan integralmente al modelo urbanístico establecido, al conjunto de sus determinaciones, o de una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo de su territorio o de sus determinaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Benamejí es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA. Resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1.ª de la LOUA, y ello, por la afección de la modificación a la ordenación estructural del referido Plan General de Ordenación Urbanística, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, 36 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (36.1 y 2.c.1.ª; 32.1.1.ª a; 32.1.3.ª y 4.ª; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.ª párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, y contando con la consiguiente Declaración de Impacto Ambiental favorable, tal y como exige el art. 11, en relación con el punto 20 del Anexo, de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, en relación con la Disposición Transitoria Segunda y Cuarta de la Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b, 19.1.a, b y c, 19.2; 3; 9; 10.1.A y 2; y 36.2.a, de la LOUA, teniendo en cuenta su concreto alcance y finalidad, y ello, sin perjuicio de las deficiencias que en el apartado 2.º se detallan.

1.º Señalándose las siguientes consideraciones y valoraciones:

Cabe apreciar la conveniencia y oportunidad urbanística de la presente modificación, con base en el objetivo pretendido de clasificar un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial, con la finalidad de dar respuesta a la demanda de vivienda en el municipio de Benamejí, sin que con ello, se afecte a suelos no urbanizables con valores naturales objeto de especial protección, ni se incida negativamente en la estructura general y orgánica del territorio del vigente Plan General de Ordenación Urbanística del municipio.

A efectos del artículo 11 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, consta en el expediente declaración de impacto ambiental favorable emitida, con fecha 6 de febrero 2007, por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, así como los condicionamientos de la misma, los cuales a tenor del art. 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental quedan incorporados a la presente resolución, anexionándose aquella a dichos efectos.

2.º Por último, se valoran como deficiencias a subsanar, a efectos de lo previsto en el artículo 33.2.b de la LOUA, las que se señalan a continuación:

La documentación y determinaciones de la innovación resultan incompletas o inadecuadas en relación a las siguientes cuestiones:

Se omite, respecto a la base planimétrica y determinaciones del nuevo PGOU aprobado definitivamente, los planos de información del planeamiento vigente, el plano de ordenación estructural del núcleo urbano resultante de la innovación, y una ficha de planeamiento de la actuación conforme al modelo de determinaciones del nuevo PGOU, sin perjuicio de que ésta sea completada o corregida conforme a las deficiencias señaladas a continuación.

El sector previsto deberá cumplimentar la reserva de al menos el 30% de la edificabilidad destinada a vivienda protegida, exigible en el caso de que el planeamiento de desarrollo previsto no cuente con aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005 y a la Ley 1/2006. En caso contrario, la reserva de vivienda protegida prevista (manzanas 1 a 5, del plano núm. 5, de ordenación orientativa) deberá quedar expresada inequívocamente como determinación de ordenación estructural del sector, cuantificando la reserva de edificabilidad residencial protegida a disponer.

Se omite la delimitación expresa de la correspondiente área de reparto, exigible en aplicación de lo estipulado en el artículo 58.1.a y b de la LOUA.

Resultan insuficientes las previsiones de dotaciones públicas destinadas a equipamientos, al disponer una superficie para ellos inferior a la exigida por el art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978, en función del número de viviendas establecido (284 viv).

Las ordenanzas particulares desarrolladas en el aptdo. 9 de la memoria, sólo pueden incorporarse como criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo, en coherencia con la categoría de suelo urbanizable sectorizado del sector; por otra parte, el coeficiente de edificabilidad neta propuesto, deberá ser coherente con las condiciones de ocupación y número de plantas permitidas, y garantizar que su aplicación no supera la edificabilidad global del sector.

La memoria justificativa y de ordenación de la innovación omite la información y determinaciones para establecer con precisión la demanda de servicios urbanísticos necesarios para la ejecución de sus previsiones de crecimiento urbano contenidas en la misma. En este sentido, deberá expresarse con el rigor debido las necesidades de servicios urbanos requeridas, sean estos de energía eléctrica, de agua potable, como de saneamiento y depuración, así como del modo en que dichos servicios serán obtenidos para la adecuada urbanización del sector. Si, en su caso, ello comportará nuevas demandas o ampliación de los sistemas generales de infraestructura existentes o previstos para el municipio (Depósitos reguladores de agua potable, infraestructura energética, capacidad de estación depuradora de aguas residuales, etc.), se deberá aportar el informe o pronunciamiento del órgano gestor de tales infraestructuras, o del órgano competente para la concesión de nuevos recursos hídricos, si ello fuese necesario.

Además, se detectan como errores materiales en los distintos documentos que componen la innovación, la adjudicación de valores distintos para los siguientes parámetros: edificabilidad global (0,5/0,7 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s); el número máximo de viviendas (250/284); la superficie del sector (94.894/95.925 m<sup>2</sup>s); la superficie de espacios libres de cesión obligatoria (9.603/20.303 m<sup>2</sup>s); la calificación orientativa del plano 5, que denomina como UAD-1, lo que debe ser UAD-2.

Las subsanaciones señaladas deberán integrarse en un documento técnico refundido.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación se acuerda:

Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benamejí, relativa al establecimiento de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial «Cerro de las Ánimas» con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en el apartado 2.º del referido fundamento de derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, 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.

Una vez aprobada la subsanación de deficiencias, y comunicada a esta Delegación Provincial, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, 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. Realizada la inscripción, se procederá 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.

La presente resolución se publicará, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Benamejí y a demás interesados en el procedimiento.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el artículo 46.1 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el art. 23.3 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.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, ante el Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio o ante este Delegado Provincial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.2 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, los artículos 48, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y artículo 115.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía. Córdoba, 25 de febrero de 2009. V.º B.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Francisco García Delgado. La Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Isabel Rivera Salas.

Córdoba, 9 de marzo de 2009.- El Delegado, Francisco García Delgado.