

AL EXCMO. SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, en calidad de interesado según el artículo 31.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y al amparo del art. 6 de la L.O.U.A., comparece y como mejor proceda en Derecho

EXPONE:

Que con fecha 9 de febrero de 2015 apareció publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba nº 26 el acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo relativo a la Concesión de Uso Privativo del SGEL SUP-2 del vigente PGOU para la Implantación de un Equipamiento Deportivo a favor del Córdoba Club de Fútbol.

Como XXXXXXXX y en representación de la misma, no estando de acuerdo con la formulación del acto administrativo objeto de exposición pública por ser nulo y lesivo a los intereses de la ciudadanía de Córdoba en general, vengo en formular a dicho acuerdo, dentro del plazo establecido, las siguientes

ALEGACIONES:

A.- SOBRE LA IDONEIDAD DE LA LOCALIZACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN.

PRIMERA.- La propuesta que se analiza en este documento consiste en ocupar, perfectamente vallados, nada menos que 51.155 metros cuadrados en el Sistema General de Espacios Libres SUP-2 para uso deportivo a conceder a la Fundación Córdoba Club de Fútbol. Es lógico pensar de una manera apriorística que semejante ocupación de suelo, que llama la atención por su importancia cuantitativa, sea una propuesta susceptible de ser analizada por las bondades o impactos derivados de su localización en relación con otras alternativas posibles que pueden ser consideradas dentro del territorio del término municipal, y que de ello pudiese derivarse una justificación razonada del porqué de esta localización en la ciudad.

Sin embargo, no existe en el expediente una línea de reflexión que concluya mediante esta justificación razonada que éste es el lugar idóneo para esta implantación, sino que más bien se ha realizado un ejercicio simplemente cuantitativo para dar cobertura urbanística a la propuesta: la manzana elegida para la implantación, el SG Espacio Libre SUP – 2, no alcanza por su superficie a albergar como uso complementario los 52.000 m2 que se demandan; en

consecuencia, el propio informe del Servicio de Patrimonio y Contratación del Ayuntamiento indica que *“los suelos de titularidad municipal calificados como Parques y Jardines que se dispongan o afecten a la implantación del equipamiento deportivo han de ascender a 208.000 m²”,* naturalmente como mínimo.

Por tanto, es necesario mucho más suelo del que dispone el SGEL SUP-2 para que, cuantitativamente, pueda soportarse la propuesta de la Fundación Córdoba Club de Fútbol en esta localización.

Es en este punto cuando se pervierte el contenido del art. 12.6.3 de las NN.UU del PGOU, haciendo por pura necesidad cuantitativa que la propuesta tenga que soportarse en nueve parques de la ciudad en total que, según el informe técnico de Planeamiento, se denominan en su conjunto como “Parque del Canal”. El propio informe municipal lo define así: *“El Parque del Canal, tomando como hilo conductor el tramo del canal del Guadalmellato que en sentido de las aguas cruza la ciudad en el sentido de Este a Oeste cierra por el norte el Anillo Periurbano, constituido por una secuencia de parques distintos en tratamiento y sección pero integrantes de una propuesta unitaria que garantiza la continuidad física y paisajística del anillo”.*

Sin embargo, ello no es así y cuando el planeamiento vigente identifica el Parque del Canal, lo hace para tratar de visualizar en ello una unidad urbanística conceptual formada por *parques distintos* que constituye una de las piezas estructurantes de la ordenación estructural de la ciudad, pero no por ello tiene que elevarse este concepto a categoría jurídica de carácter urbanístico como indebidamente se hace.

Resulta significativo en el forzado encaje realizado que, para dar soporte a esta propuesta de Ciudad Deportiva, se ha utilizado la superficie de nueve Parques: SU.11.2.1.(1), SU 13.4.1., SU 13.7.1., SUP 2.(1), SUP 2.(2), SGEL SUPs-2, y 3 unidades SNU 6., con una superficie de 23,78 Has y una longitud lineal aproximada de 2,2 kilómetros, y en los que, **consecuencia directa de esta actuación como luego se explicará, no podrá construirse ni un metro cuadrado para ningún uso complementario en ninguno de ellos.** Esto supone que se hipoteca el desarrollo futuro de estos espacios por otorgar esta autorización edificatoria en la cesión del SUP-2: ya no se podrá edificar nada en estos todos estos ámbitos.

SEGUNDO.- Otra de las consecuencias de esta implantación es que con ella se anula la característica principal que constituye la unidad Parque del Canal que no es otra que la continuidad física y medioambiental de este rosario de nueve Parques.

Puede comprobarse que con la propuesta presentada no existe posibilidad de continuidad física entre los Parques, pero más aún, **la implantación dentro del Parque SGEL SUP-2 de este hipercomplejo deportivo impide la continuidad y, en consecuencia, el uso unitario de los dos espacios residuales resultantes que han sido denominados “Parque urbano” y “Jardín arbolado biosaludable”**, eliminándose además, la conexión peatonal que el PGOU diseño para conectar la red de SGEL estructurales de la ciudad como más adelante se refleja en este escrito.

TERCERO.- Los intereses vecinales a disponer de zonas verdes y espacios libres según la ordenación estructural establecida en el PGOU vigente se ven frustrados en la medida en que se sustraen al uso y disfrute público (sobre todo de los vecinos más próximos y que contribuyeron a la obtención del SGEL SUP-2) más de 51.000 metros cuadrados de parque público y jardín. Creemos que los intereses del CCF ni se ven perjudicados ni son incompatibles con el emplazamiento de su ciudad deportiva en otro lugar.

Entendemos que se trata de una actuación incoherente y falta de racionalidad en el conjunto del desarrollo urbanístico de la ciudad planificado en el PGOU, ya que **elimina íntegramente del uso general común un parque como Sistema General creado para la dotación de espacios libres de los nuevos desarrollos urbanísticos que dicho Planeamiento General estableció** y que, hoy en día, son realidades ya realizadas en dicho entorno (PPO O-4, PPO O-5, PPO SRA, PPO O-1, PAU O-3) o están en fase de desarrollo (PPO O-2 Y PPO-O3). Esto supone una decisión arbitraria, irracional e incoherente con el desarrollo urbano de este sector de la ciudad. La ordenación propuesta olvida que la parcela es un SGEL que forma parte de las determinaciones integrantes de la ordenación estructural y cuyas características resultan totalmente desvirtuadas con la futura ordenación.

La actuación pretende, con una interpretación incorrecta del art. 12.6.3 de las NN.UU del PGOU, convertir íntegramente los más de 50.000 metros del SGEL SUP-2 en un suelo de equipamiento, cambiando por la vía de los hechos la calificación de un SGEL y vulnerándose así la ordenación más racional aprobada en el PGOU. Estas pretensiones han sido muy recientemente castigadas con contundencia por la Jurisprudencia del TS, pues realmente se pretende dar una presunción de legalidad a lo que no es más que pretender la edificabilidad del SGEL SUP-2 sin cambio a EQ deportivo porque resultaría prohibido. El SGEL SUP-2 nació con una clara *vocación de permanencia, que han de ser respetadas en el desarrollo y gestión del planeamiento y en donde se ha de destacar su importancia para la vida en la ciudad y el bienestar de sus vecinos.*

Creemos, por tanto, que se trata de una **actuación injustificada desde el punto de vista de la sostenibilidad ambiental y del desarrollo sostenible consagrado en el Derecho**

Comunitario europeo y asumido por la LEY 7/2002, pues supone sustraer y alterar totalmente la función del SGEL SUP-2 establecida en el PGOU vigente de la ciudad: servir de parque público a los desarrollos urbanísticos de su entorno, que contribuyeron económicamente a su obtención.

La actuación es absolutamente desproporcionada en comparación con el tamaño del SGEL SUP-2, ya que el sistema se ocupa al 100%, cuando las NNUU del PGOU limitan esta disponibilidad al 25% del parque sobre el que se opera. Las normas aceptarían la ocupación de un 25% del SGEL SUP-2 pero no la operación de ocuparlo al 100% y justificar la operación inmiscuyendo en la cuenta del porcentaje otros parques que nada tienen que ver con el ámbito cercano e inmediato de la actuación propuesta. Existe una ficción jurídica para incardinar el parque del SGEL SUP-2 junto a otras unidades de SGEL para intentar dar una apariencia jurídica de unidad física y jurídica a algo que, en la realidad, no la tiene por la existencia de otros SGV y actuaciones entre las distintas piezas. El objeto de esta actuación es justificar la cesión del 100% del SGEL SUP-2 sin cumplir los requisitos del art. 12.6.3 de las NN.UU del PGOU.

Este porcentaje de ocupación del sistema general supone un fraude de ley en la interpretación del art. 12.6.3 de las NNUU del PGOU pues se ha sobrepasado el porcentaje máximo de ocupación para instalaciones deportivas al aire libre y se ha permitido a dichas instalaciones deportivas la ocupación de la zona verde con construcciones cerradas. La interpretación correcta de la norma debe ser la de permitir ocupaciones parciales (hasta un 25%) del SGEL para instalaciones deportivas descubiertas (de uso restringidos o no) pero no ocupar el 100% del SGEL con artificios de cálculos matemáticos y urbanísticos fuera de toda lógica y racionalidad, al margen de que la norma establece estos usos como coadyuvantes al SGEL, cosa que no concuerda tampoco con la ordenación propuesta de excluir cualquier uso público abierto a la ciudadanía del SGEL ocupado (el 100%).

B) DEL INCUMPLIMIENTO LAS CONDICIONES DE LA IMPLANTACIÓN

CUARTO.- Falta de motivación en la declaración de interés general de la actuación.

No concurre en la propuesta de Concesión del Uso privativo del SGEL SUP-2 el requisito del interés público alegado, pues éste no puede pasar por la arbitrariedad que supone dejar a una importante franja de la población residente en el entorno sin el parque público que el Planeamiento General estableció para este conjunto de nuevos barrios de desarrollo de la ciudad. **La ordenación propuesta va a dejar sin zonas verdes a un importante número de ciudadanos de la ciudad de Córdoba, materia sobre la cual la discrecionalidad de la Administración se torna muy estrecha.** La actuación pretende modificar sustancialmente la

calificación y el destino de una zona verde pública ya obtenida para, desvirtuando su inicial destino, utilizarla para la implantación de un uso privativo deportivo de una entidad y, en particular, **pretende la edificación sobre el mismo de un volumen muy importante, situación más propia de un equipamiento deportivo que de un SGEL de zona verde,** incumpliendo la consecución de los fines y principios de la actividad urbanística establecidos en las leyes y el propio PGOU.

La propuesta objeto de este escrito de alegaciones hace desaparecer completamente para uso público el SGEL SUP-2, creado para y obtenido por los nuevos desarrollos urbanos de su entorno, y **no se da una sola explicación o motivación de por qué se hace concretamente allí o de las razones por las que no puede ser construida la ciudad deportiva del CCF en otros terrenos que, por su clasificación de suelo de EQUIPAMIENTO y no de SGEL quizá pudieran acoger esos usos deportivos de manera más idónea.**

Deben explicarse (pero no se hace) las razones urbanísticas que determinan la necesidad imperiosa de sustraer este concreto SGEL a la ciudad para dársela en uso privativo y excluyente a una entidad privada. Al no existir motivación alguna, la finalidad de la restricción y pérdida del SGEL no está motivada y no se alcanza a entender razonablemente la elección de este sitio y no, por ejemplo, la posibilidad de ubicar este hipercomplejo deportivo en otro suelo en Turruñuelos, también de propiedad municipal que, urbanísticamente, parecería más idóneo para los más de 50.000 m² que ocupa esta actuación. **El cambio de uso de los terrenos afectados no expone las razones por las que, en ningún otro emplazamiento que no liquide esta importante zona verde, sea posible la ubicación de este hipercomplejo deportivo.** Quizá ello sea debido a que no existen razones para su ubicación aquí, explicando y razonando en caso contrario en qué medida otras ubicaciones incumplían cumplir los objetivos que se alcanzan con su ubicación sobre el SGEL SUP-2.

La nueva ordenación que se trata de imponer en **el Proyecto de Implantación de Equipamiento Deportivo en el SGEL SUP-2 en modo alguno mejora la ordenación estructural de la ciudad, ni su capacidad o funcionalidad para satisfacer el bienestar de la población: este sería el interés general de la ciudad en dicha actuación.** Pero sucede todo lo contrario: se sustrae el parque público y jardín que el PGOU había establecido en cumplimiento de los estándares urbanísticos y en cumplimiento del modelo de ordenación estructural de la ciudad en estos nuevos ámbitos de desarrollo.

Finalmente, **la ordenación propuesta no establece compensación alguna para los ciudadanos de los barrios colindantes con el SGEL SUP-2 que desaparece, por lo que la pérdida de calidad de vida y de condiciones medioambientales es sustancial, tanto**

cuantitativa como cualitativamente, al degradarse la calidad de vida ambiental de los vecinos de esta parte de la ciudad. La propuesta del Proyecto de Implantación del equipamiento deportivo provocaría una limitación total del acceso al parque que, como tal, no puede ser objeto de limitación, disminución, cercenamiento, debilitamiento, empequeñecimiento, no teniendo ni coherencia ni lógica alguna en sí misma ni con su entorno mediato o inmediato, al integrarse el SGEL SUP-2 en un conjunto coherente y racional de espacios libres e **itinerarios peatonales, ahora totalmente interrumpidos, considerados como ordenación estructural por el Planeamiento General de la ciudad de Córdoba.**

QUINTO.- Necesidad de redactar un Proyecto de la superficie afectada que valore el impacto social y medioambiental de las instalaciones y, potestativamente, un Plan Especial.

Cualquier invocación que se haga al artículo 12.6.3. de las NN UU del PGOU para posibilitar la ocupación privativa dentro de un Parque, exige la **redacción de un Proyecto de Obras** de iniciativa municipal de toda la superficie afectada que no solamente contemple las cuestiones funcionales enunciadas en el informe de la GMU en relación con esta implantación, sino que, como dice el citado artículo, **“habrá de valorar las necesidades sociales de la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones de carácter ambiental del parque o jardín”.** Pues bien, todo esto no existe en la documentación obrante en expediente. Por tanto, se está incumpliendo un requisito fundamental y previo que pondere los valores en juego por el impacto de la actuación, motivo por el cual **se está omitiendo un trámite fundamental y se está burlando la información básica a la ciudadanía para opinar sobre los efectos sociales en la zona y los ambientales en el parque o jardín.**

A ello se suma que hay que entender que, hasta tanto no se concluya con la redacción de este Proyecto de Obras, que tendrá que incluir no sólo el ámbito del SGEL SUP-2 íntegramente afectado, sino también las 23,78 Has de parques que sirven de cobertura a esta macro-instalación deportiva, no es posible dar luz verde o no a la propuesta, incluso, que hasta tanto no esté ejecutado, no puede ponerse en funcionamiento la instalación deportiva. Pero he aquí que **no se ha redactado ningún proyecto o informe municipal de estos nueve Parques afectados** y, menos aún, se programa su ejecución, ni se habla para nada del Plan Especial que parecería lógico redactar según este artículo de la normativa del Plan General a la vista de la extensa implantación que se propone: 237.800 metros cuadrados de suelo. Se pretende solventar todo este condicionado y continuar con la concesión que se pretende con un simple cuadro denominado Programa Funcional Parque del Canal Oeste incluido en el Informe del Servicio de Planificación de la GMU.

C) DEL CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN

SEXTO.- No se reflejan los dominios públicos existentes en la parcela propuesta.

En la definición de las fincas (once en total) que constituyen la superficie total del Sistema General SG SUP-2, el cual conforma el ámbito en el que queda implantada la parcela de cesión, hay dos grandes errores. Por un lado, falta la significativa superficie del camino municipal denominado “Camino de la Albaida” o “del Patriarca” que atraviesa el Sistema General de sureste a noroeste. En puridad, no habiendo ningún planeamiento urbanístico aprobado sobre este Sistema General, **se requeriría, previamente a la cesión y vallado de la parcela para uso deportivo exclusivo y excluyente, un expediente de desafectación**, toda vez que la implantación de las instalaciones deportivas sobre el camino existente en la parcela del Sistema General de Espacios Libres SUP-2, impide su continuidad y su uso.

En segundo lugar, **tampoco se menciona (y esto es de importancia cualitativa) el hecho de que dentro del ámbito del Sistema General existe otra significativa superficie perteneciente al “Arroyo del Patriarca o de Las Cañas”** que también atraviesa el sector de noroeste a sureste recogiendo las aguas de todos los arroyos de esta parte de la sierra. La ausencia de este hecho sí resulta significativo (más aún incluso que con la ausencia del reflejo del camino de la Albaida) de la carencia de rigor con que se ha realizado el expediente, ya que no existe informe alguno del organismo de cuenca, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, que avale esta ocupación, ni se ha tenido en cuenta en la implantación de la instalación que se pretende la legislación sectorial en materia de afecciones al dominio público hidráulico, no sólo en lo referente a consideraciones sobre las zonas de servidumbre o de policía del arroyo, sino que sin más, se implanta directamente sobre el propio dominio público hidráulico.

SÉPTIMO.- Se altera y desnaturaliza la ordenación estructural del PGOU vigente en lo relativo a las redes de transporte.

El PGOU vigente refleja en el Plano de Ordenación Estructural del territorio (Plano 5 del Documento de Adaptación parcial a la LOUA) las distintas redes de transporte de la ciudad de Córdoba, con rango de ordenación estructural. El ámbito objeto de este escrito, el SGEL SUP-2, se encuentra intensamente afectado por estas directrices básicas de ordenación territorial, tanto en la determinación de parque-SG como (y es lo que ahora nos importa) en lo que respecta a la Red de Transporte Tráfico no motorizado (Peatonal). Ilustrativamente, la ordenación para este ámbito según el vigente PGOU es la siguiente:



Detalle del Plano 5 Documento de Adaptación del PGOU a la LOUA.

A la vista de la imagen, se comprueba con claridad como la parcela del SGEL SUP-2 alberga importantes itinerarios de tráfico no motorizado básicos en la ordenación de la ciudad. Uno, que supone el itinerario paralelo a la Ronda como eje de comunicación de la red de parques y sistemas generales de espacios libres de toda la ciudad y, otro, perpendicular al SGEL SUP-2, que conecta el actual PPO O-4 con el SG La Palomera y el actual PPO O-1. Son sendas peatonales estructurantes de la ciudad y vinculantes en la gestión y desarrollo del Planeamiento vigente, con rango de ordenación estructural de la ciudad según el art. 10 de la LOUA.

La actuación objeto de este recurso y prevista en el Proyecto de Implantación de Equipamiento Deportivo corta estos itinerarios de transporte peatonal totalmente, provocando un efecto de muro o barrera que incumple las determinaciones generales y estructurales del PGOU.

Además, no se establece ningún tipo de itinerario alternativo a estos caminos estructurantes del territorio que se cortan, que deberían ser objeto, con carácter previo a la actuación prevista, de una necesaria Innovación del PGOU del rango estructural de la alteración que se provoca.

OCTAVO.- Ausencia de definición y datos de las parcelas del resto de los Sistemas Generales afectados para la concentración de la ocupación integral del SGEL SUP-2.

El expediente define perfectamente la parcela de 52.000 metros cuadrados que va a ocupar la instalación deportiva, y también define, aunque con los importantes errores antedichos, el Sistema General SUP-2 en el que se implanta, pero nada dice de la definición de la superficie total afectada para permitir esta ocupación.

Resulta imprescindible para el cumplimiento del artículo 12.6.3. del PGOU, tal y como contempla el informe de Patrimonio de la Gerencia Municipal de Urbanismo incluido en el expediente, definir de manera concreta y explícita una superficie afectada que, como dicho informe indica, ha de ser igual o superior a 237.800 metros cuadrados, ya que derivado de la cesión de 52.000 metros cuadrados, en una superficie igual o superior a 237.800 metros cuadrados, (el conjunto de Parques que constituyen la unidad urbanística denominada Parque del Canal Oeste), no podrá instalarse, tal como se prevé en dicho artículo, ningún otro uso deportivo, ni social, ni recreativo, ni siquiera ningún metro cuadrado para aparcamientos.

NOVENO.- El Proyecto de implantación del Equipamiento Deportivo regula usos prohibidos expresamente por las NNUU del PGOU en los SGEL.

El uso de residencia de deportistas (hospedaje) está previsto en los suelos que ordena el art. 12.5.1 de las NNUU (EQ) del PGOU pero está expresamente prohibido en los parques y jardines, en atención al carácter del parque urbano o zona verde que sustenta los usos compatibles, según dicta literalmente el art. 12.6.3.1 de las NN.UU. y que se traspone literalmente a continuación:

apartados 1.a) y b), así como del cumplimiento y trámite sectorial que conlleven. En todo caso, no serán habilitados ni como coadyuvantes ni como compatibles los usos de hospedaje, gran superficie comercial y oficinas, definidos en los artículos 12.4.2., 12.4.4. y 12.4.7. del Uso Terciario, en atención al carácter del parque urbano o zona verde que sustenta los usos compatibles.

Por todo lo expuesto,

SOLICITO:

1.- Que se tengan por presentadas las presentes alegaciones en tiempo y forma, se sirva admitirlas y que se tengan por presentadas alegaciones al Expediente de Concesión del uso privativo de la parcela SGEL SUP-2 para la Implantación de un Equipamiento Deportivo destinado al Córdoba Club de Fútbol y, en su día, previos los trámites legales oportunos proceda al archivo de este procedimiento por los motivos expuestos en este escrito.

2.- Que se procede de oficio por los técnicos competentes de la GMU a la búsqueda de una ubicación coherente, racional y proporcionada que, respetando el interés general de la ciudad y

de sus barrios, dé respuesta a la ciudad deportiva del CCF en otros suelos municipales disponibles.

3.- Que establecidas dichas ubicaciones, se sometan a la consideración de los órganos de participación ciudadana existentes en la ciudad y, en especial, a los directamente afectados, en aras a la consecución de una ciudad más democrática y participativa.

Córdoba, a 4 de marzo de 2015.