GERENCIA
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA
VRBANISMO

Servicio de Planeamiento

S/Rª:	S/R
N/Refª:	Planeamiento/JAVTB – 4.1.3 25/2003 (Cítese al contestar)
Expte:	PLAN PARCIAL PP PO-4.2 "BARQUERA NORTE"
Asunto:	Remisión acuerdo aprobación inicial e informe
Fecha:	24 de noviembre de 2003
Destinatari	

UTE ECOURBE
Ronda de los Tejares nº32, acceso
planta 1ª
CORDOBA

Adjunto remito a Vd. copia del acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2003 por el que se aprueba inicialmente el **PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP PO-4.2 "BARQUERA NORTE"**, redactado por Vd., al objeto de que subsane las deficiencias recogidas en el informe de fecha 17 de octubre de 2003, cuya copia se acompaña.

Lo que le traslado para su conocimiento.

LA SECRETARIA DELEGADA DE LA G.M.U.,
P.O. LA JEFA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO

GERENCIA
AYUNTAMIENTO DE CORDOBA
VRBANISMO
Servicio de Planeamiento

Fdo.: Inmaculada González Naranjo

GERENCIA de VRBANISMO
AYUNTAMIENTO DE CORDOBA
25 NOV. 2003
SALIDA
21140

Avenida Medina Azahara, s/n - 14071 - CORDOBA 957 222 750/51 fax 957 222 779 – e-mail gurban6@ayuncordoba.es

AYUNTAMIENTO DE CORDOBA
Secretaría General

CERTIFICACIÓN DE ACUERDO

Referencia: **Com. de Gobierno**
Sesión: **Ordinaria**
Fecha: **27/10/2003**

DON ANTONIO BERJANO LEIRA, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA.

CERTIFICO: Que la Comisión de Gobierno, en sesión ordinaria celebrada el día veintisiete de Octubre de dos mil tres, en turno de Urgencias, adoptó entre otros el acuerdo del tenor literal siguiente:

N.º 1.182/03.- GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO.- Previa declaración de Urgencia, se conoció el Dictamen del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de aprobación inicial del Plan Parcial PP-P PO-4.2 "Barquera Norte".-

Examinado el expediente tramitado al efecto, vistos los informes obrantes en el mismo y de conformidad con el Dictamen favorable del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 21 de octubre del corriente año (con la abstención de los representantes de los Grupos P.P. y P.S.O.E.), la Comisión de Gobierno adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el "Plan Parcial del Sector PP la Barquera Norte" formulado por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.-

SEGUNDO.- Someterlo a información pública por plazo de un mes, de acuerdo con el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento, con publicación en el B.O.P., así como en el tablón de anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo y periódico de ámbito provincial.-

TERCERO.- Solicitar los informes correspondientes a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y al Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Ministerio de Fomento, Medio Ambiente y RENFE.-

CUARTO.- Solicitar a las Compañías suministradoras respectivas los informes referentes a las infraestructuras previstas.-

QUINTO.- Requerir al promotor para que subsane las deficiencias señaladas en el punto 6 del Informe del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo y de acuerdo con los criterios que indique en su día el Consejo de Gerencia, a la vista del resultado del periodo de

Información Pública, antes de someter el expediente a su aprobación provisional.-

Concuerda fielmente con el original.

Y para que conste, surta sus efectos donde corresponda y a reserva de lo dispuesto en el artículo doscientos seis del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico, expido la presente certificación de orden y con el V.º B.º de la Excma. Sra. Alcaldesa. Firmado en Córdoba, a treinta de Octubre de dos mil tres.

V.º B.º
CÚMPLASE
La Alcaldesa

AYUNTAMIENTO DE CORDOBA
El Secretario General

EL SERVICIO DE PLANEAMIENTO (Oficina del Territorio-Zona 2), ANALIZADA LA DOCUMENTACIÓN DEL "PLAN PARCIAL DEL SECTOR LA BARQUERA NORTE" PRESENTADO POR:

FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL: PÚBLICA (Gerencia Municipal de Urbanismo).
EQUIPO REDACTOR DEL PLAN PARCIAL: "Eco Urbe"

INFORMA:

1.- SITUACIÓN Y AMBITO DE APLICACIÓN. DATOS BÁSICOS.

El ámbito del Plan Parcial del sector "La Barquera Norte" (en adelante PP-BN) que se informa, está situado al sur de la carretera C-431 de Córdoba-Palma del Río. Linda al Norte con suelo clasificado por el PGOU/01 como No Urbanizables de Categoría de Especial Protección y subcategoría de "Vegas del Río Guadalquivir" (SNUEP-VG) y Suelo No Urbanizable de Asentamiento Rural 3, al Este con SNUEP-VG y arroyo Llanos del Mesonero, al Oeste con SNUEP-VG y al Sur por la línea de Ferrocarril Córdoba-Sevilla. Está atravesada en su extremo de Levante por la Vereda de la Canchuela.

El ámbito del PP-BN coincide exactamente con el sector definido por el Plan de Sectorización PS-PO-4. Cuyos datos básicos son:

Superficie del sector	242.599'00 m^2.
Superficie lucrativa	192.860'00 m^2
Nº máximo de viviendas	240 viv.
Superficie de espacios de dominio y uso público	15.340'00m^2
Superficie de dotaciones	2.496'00m^2
Superficie de viales	31.853'00m^2
Unidades de Ejecución	UNA
Sistema de Actuación	Compensación.
Coste total de la Urbanización	5.336.078 €
Repercusión coste de urbanización sobre m2 de suelo bruto	22'00 €

2.- PLANEAMIENTO VIGENTE DE AFECCIÓN.

El presente Informe se formula con respecto al documento "Texto Refundido"de la Revisión- Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba (en adelante PGOU/01), que fue aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Córdoba, con fecha 21 de noviembre de 2002 y cuya Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 18 de marzo de 2003, por la que se aprueba definitivamente el mismo, fue publicada en el BOJA el 1 de abril de 2003.

Por adaptación a la LOU/7/2002, se redactan Planes de Sectorización (en adelante: PS) en sustitución de los Programas de Actuación Urbanística previstos en el PGOU/01.

Como desarrollo del correspondiente PS-PO4 y simultáneamente a la tramitación de éste se tramita en procedimiento diferente del presente PP-BN.

3.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR PP-BN, FINES Y OBJETIVOS.

El PP-BN, presentado, recoge las determinaciones establecidas por el Plan de Sectorización PS-PO-4 al que pertenece.

Dado el origen del sector del presente PP-BN es el de haberlo llevado a cabo irregularmente, sin tener en cuenta las características naturales y estructurales del territorio y al margen de cualquier modelo de crecimiento urbanístico racional, proporcionado y sostenible, pero que no obstante el PGOU/01 ha declarado como compatible con el Modelo urbanístico territorial, se pretende mediante la formulación del planeamiento general PS-PO4 y el presente planeamiento de su desarrollo PP-BN, la legalización de la parcelación LA BARQUERA NORTE, proporcionándole una ordenación urbana y estableciendo aquellas dotaciones deban reservarse teniendo en cuenta las características propias de la parcelación, y ello en base al artículo 17.2 de la LOUA.

Las características del sector que desarrolla el PP-BN:

En LA BARQUERA NORTE, se han contabilizado unas 235 parcelas y 167 viviendas.

El uso predominante existente es el uso residencial, aunque también existen actividades de uso primario y cuatro naves industriales junto a la vereda de La Canchuela.

La parcelación cuenta con la siguiente infraestructura:

Accesos y viario interior: Son de escasa entidad, sin conexiones entre el viario exterior, estando resueltos algunos en fondo de saco. Carece de pavimentación. Equipamientos: No existen

Espacios de dominio y uso público: No existen.

Red de energía eléctrica: Si. La misma tiene dos transformadores propiedad de Sevillana-Endesa y uno privado.

Red de abastecimiento de agua: No tiene.

Red de Saneamiento: LA BARQUERA NORTE no cuenta con red y estación de depuración. En cambio tiene pozos ciegos y fosas sépticas.

Red de alumbrado público: No cuenta con red de alumbrado público,

Red de telefonía: Dispone parcialmente con red aérea.

Recogida de residuos sólidos: Cuenta con contenedores de basura.

Impacto medioambiental y afecciones de dominio público:

Se especifica la zona de afección de la vereda de la Canchuela por levante y de la línea de ferrocarril Córdoba- Sevilla por el sur. Se aporta la Legislación Sectorial que sería de aplicación en cuanto a carreteras, aguas, ferrocarril, medio ambiente, y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Se persigue los siguientes fines y objetivos:

No se fija en la ficha correspondiente del Plan Parcial, objeto del presente informe unos fines y objetivos claros, copiando literalmente los objetivos y condiciones que la ficha del PGOU 2001 prevé para el PAU O-4.

4.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE INFORMACIÓN.
MEMORIA DE ORDENACIÓN.
PROPUESTA DE ORDENACIÓN
DETERMINACIÓN DE SISTEMA DE ACTUACIÓN

ORDENANZAS REGULADORAS.
PLAN DE ETAPAS.
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
PLANO DE INFORMACIÓN.
PLANOS DE ORDENACIÓN.

5.- DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL.

Se aporta cuadro presentado del PP-BN.

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	APROVECHAMIENTO 0'15xS
LA BARQUERA NORTE	242.599'00 m2s	15.340m^2	2.496 m^2	36.389,85m^{2}t

Se determina por el equipo redactor el número máximo de viviendas, estimándose un total de 240 viviendas.

6.- VALORACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

6.1.- Sobre la documentación del Plan Parcial.

La documentación presentada está representada a escala 1/2000, lo cual es correcto de acuerdo con el artículo 60 del Reglamento de Planeamiento, en cambio la Normativa de Régimen Urbanístico del PGOU establece el artículo 3.2.3 que la escala mínima ha de ser 1/1000.

Examinado el PP-BN, presentado en esta Gerencia Municipal de Urbanismo el día 3 de OCTUBRE de 2003, se comprueba que falta la documentación que se especifica más adelante la cual deberá ser aportada antes de la Aprobación Provisional:

- Trazado y características de la red de comunicaciones, ya que presenta el trazado existente con la topografía base.
- Falta Estudio Histórico Arqueológico.
- Faltan tres ejemplares completos del PP-BN y las ocho separatas necesarias para dar traslado alas diferentes Organismos y Compañías.

Por tanto, deberá completarse la documentación presentada de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la LOUA, el 3.2.3 de la Normativa de Régimen Urbanístico del PGOU/01 y el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento.

Dicha documentación deberá completarla y a escala adecuada antes de la aprobación Provisional.

6.2.- Sobre la clasificación y calificación del suelo. Sistema de actuación.

El suelo que desarrolla el PP-BN es un suelo Urbanizable Sectorizado en base al PS-PO4, de uso residencial, con tipologías de vivienda unifamiliar aislada exclusivamente.

El PS-PO4 no establece un área de reparto independiente para el Sector del PP-BN. No se fija ni se concreta, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que se establece, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio

ordenado. El establecimiento de coeficientes deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

El PP-BN establece expresamente una unidad de ejecución mediante el Sistema de Actuación de Compensación.

6.3.- Sobre el ámbito del Plan Parcial.

La documentación del PP-BN presentado, recoge fielmente el ámbito representado en el "Plan Parcial" establecido por el PS-PO4 y coincide sustancialmente, salvo pequeños reajustes, con la delimitada por el PGOU/01, la superficie del sector es de 242.599'00 m^2.

6.4.- Sobre la zonificación y usos del suelo. Ordenanzas.

Se estima un total aproximado de 240 viviendas, no previendo el porcentaje de viviendas de Protección Oficial establecido en el artículo 7.1.3.3 del PGOU/01, y el artículo 10 de la LOUA, si bien se considera aceptable dadas las características y grado de consolidación de la parcelación existente.

El PP-BN presentado, plantea solamente como uso dominante el uso lucrativo residencial, con la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada. El Plan Parcial establece una subzonificación discontinua con cinco ordenanzas propias de aplicación, que coinciden con la prevista en la Normativa del PGOU 2001, salvo la UAS 1 y 6:

UAS-1 ..... 0'4 m^2t/m^2s
UAS-2 ..... 0'35 m^2t/m^2s
UAS-3 ..... 0'30 m^2t/m^2s
UAS-4 ..... 0'25 m^2t/m^2s
UAS-5 ..... 0'21 m^2t/m^2s
UAS-6 ..... 0'18 m^2t/m^2s
UAS-6' ..... 0'18 m^2t/m^2s

Esta última no se entiende puesto que tiene la misma edificabilidad, asimismo no se entiende el índice de ocupación excepcional del 21%, ni el frente de fachada de 16 mts para la UAS –2, lo que deberá aclarase.

En cuanto a superficie de parcela se establecen las diferentes zonas:

UAS-1 ..... 600 m2
UAS-1' 750 m2
UAS-2 ..... 750 m2
UAS-3 ..... 950 m2
UAS-4 ..... 1200 m2
UAS-5 ..... 1450 m2
UAS-6 ..... 1700 m2

No se refleja ninguna subzonificación en documentación gráfica que se corresponda con los parámetros anteriormente trascritos, por lo que deberá aportarse.

Se hace coincidir el porcentaje de ocupación de cada subzona con el parámetro correspondiente de edificabilidad a fin de que se pueda materializar, opcionalmente, todo el aprovechamiento en una sola planta.

No se establece la edificabilidad media del Sector, sólo se hace mención a la edificabilidad bruta máxima que es de 0'15 m^2t/m^2s.

De acuerdo con la realidad existente, se establecen diferentes tamaños de parcela mínima y frente de parcela mínimo según subzonas, los cuales nos parecen acertados. ***Pero no debe dejarse abierta la posibilidad de autorizar parcelas inferiores a la mínima establecida por el PP con una simple "solicitud previa al Ayuntamiento."***

Se exceptúan del cumplimiento de superficie mínima y fachada mínima aquellas parcelas que por causa de la apertura de un nuevo viario incumplan alguno de estos parámetros. Asimismo, se exceptúan aquellas parcelas cuya superficie resultante tras deslindar un vial no sea inferior al 60% del tamaño de parcela mínima, las que se encuentren entre otras parcelas que imposibiliten el proceso reparcelatorio y aquellas con sus bordes de parcela consolidados antes de la aprobación inicial del Plan Parcial PP-BN.

Se establece con carácter general una separación a vial público de 6 metros y a lindero privado de 3 metros, si bien no ***se exceptúan con carácter general de tal cumplimiento las que antes de la aprobación inicial del Plan Parcial PP-BN estuvieran construidas con menores separaciones o adosadas a fachada o linderos privados, sino sólo las edificaciones "pareadas", con lo cual dificultaría su legalización del resto que no cumplieran esos parámetros.***

En cuanto a la regulación de usos, dominante y compatibles, el equipo redactor establece unos usos pormenorizados diferentes de los establecidos por el PGOU/01 para la zona UAS.

En cuanto a las Ordenanzas Transitorias de Cobertura para la Legalización de las Parcelaciones Ilegales de Córdoba cabe señalar lo siguiente:

No nos parece acertado el artículo 48 referente a las edificaciones de carácter singular, en cuanto que permite una tercera planta con edificabilidad del 0,15 m^2t/m^2s, y ocupación del 50%.

El equipo redactor no establece la ponderación de las diferentes subzonas que plantea. Deberá estudiarse tal ponderación de manera que se distribuya equitativamente el futuro reparto de cargas y beneficios entre todos los propietarios del Sector, para lo el equipo redactor establecerá con tal fin, de forma justificada, los correspondientes coeficientes de ponderación.

En el documento del PP-ABN presentado queda reflejada la superficie con aprovechamiento lucrativo que le corresponde al Municipio, libre de los costes de urbanización y que podrá establecerse el compromiso de su equivalente de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes, precisa para la materialización del 10% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, de acuerdo con los artículos 51.C y 54.2, respectivamente de la LOUA.

6.5.- En cuanto a los módulos mínimos de reserva para dotaciones.

Al plantearse aproximadamente 240 viviendas se trata de una Unidad Elemental a efectos de la aplicación del artículo 10 del R.P.U. No obstante, se aplica la excepcionalidad que plantea el **artículo 17.2** de la LOUA. realizando las siguientes reservas de suelo para dotaciones:

SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES..... 15.340m^2
EQUIPAMIENTO(SIPS)..... 2.496 m^2

Techo máximo del Sector: 36.389,85m^2t

En base a lo anterior, consideramos aceptable las reservas de suelo para equipamientos y zonas propuestas por el PP-BN.

Las Plazas de Aparcamiento que deben preverse según el artículo17 de la LOUA es de 0'5 a 1 plaza de **aparcamiento público** por cada 100 m^2t, si bien dicho artículo exime parcialmente del cumplimiento en sectores desarrollados irregularmente, como es el caso.

Por otro lado, en el PGOU/01, establece en el artículo 12.7.11 que en suelo Urbanizable, la reserva mínima para aparcamiento, será de **dos plazas** por vivienda. Al menos el 50% de dicha dotación habrá de preverse en el interior de la parcela, pudiendo situarse el resto de las plazas en áreas reservadas para este uso situadas al aire libre anejas a la red viaria.

Es decir:

1/2 (240x2) = 240 plazas (al menos en el interior de las parcelas.)

1/2 (240x2) = 240 plazas (resto al aire libre anejas a la red viaria.)

El PP-BN plantea plazas de aparcamiento al aire libre y anexos a la red viaria, en uno de los laterales de cada vial, dejando el resto de aparcamientos en el interior de parcelas privadas.

No parece oportuno con carácter general establecer aparcamientos en cordón en todos los viales, ya que impediría el tránsito normal de vehículos en doble dirección, por lo que tendrá que estudiarse en qué viales se establecen estos aparcamientos en cordón y en cuales no.

Se estima conveniente que se estudie la posibilidad de prever plazas de aparcamiento contiguas a las zonas verdes y equipamientos previstos (con un 2% para minusválidos), así como establecer en la ordenanza el porcentaje que han de absorber el interior de las parcelas para llegar en su conjunto a cumplir el estándar antes citado.

6.6.- En cuanto a la red viaria.

Se observa en la documentación gráfica del PP-BN, que el viario propuesto respeta literalmente la ordenación local viaria propuesta por el PS-PO-4. Se observa un nuevo vial en la zona de reserva para dotaciones y espacios libres.

No se aportan secciones longitudinales de los diferentes tipos de viales. Tampoco se reflejan las rasantes de las calles anchos de viales, nuevas alineaciones que se prevean, etc.

Deberá completarse la documentación de manera que queden definidas las características geométricas del trazado y las rasantes definitivas al menos en los cruces de calles y cambios de dirección.

El viario propuesto deberá estudiarse de manera que suprima las barreras urbanísticas existentes, de acuerdo con el decreto 72/1992 por el que se aprueban las "Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte".

Asimismo la red viario deberá tener la dimensión mínima y trazado que garantice la seguridad de los habitantes en cuanto a la posibilidad de acceso y evacuación en casos de emergencia. Por lo que se estudiará la circulación de tráfico encaminada establecer dos vías de acceso alternativo y establecerá, en cada una de ellas, anchos de calle en los que se alcancen los "Valores de Aproximación a los Espacios de Maniobra" establecidos en la NBE-CPI/96 (ancho mínimo libre de obstáculos, arbolado etc. de 5 metros, altura libre 4 metros y capacidad portante de 2000 Kp/m2. En caso de existir calles en fondos de saco deberán finalizar en glorieta circular de 12'50 metros de diámetro).

6.7.- En cuanto al esquema de redes.

La documentación presentada contiene los siguientes esquemas de instalaciones:

Red de abastecimiento de agua: Proyecta red mallada de todo el sector.

La conexión se hace a la red existente en la Cañada Real Soriana, según Informe de EMACSA, de fundición dúctil diámetro 200 mm, quedando reflejada la misma en la documentación gráfica. Asimismo se prevé la conexión, también apuntada por EMACSA, con la red proyectada en la parcelación "La Barquera", existente al sur del sector y al otro lado de la línea del ferrocarril.

Red de Saneamiento y encauzamiento: Establecen un sistema separativo en esquema de árbol para todas las calles del sector, lo cual parece muy adecuado pero de un coste excesivo. La red de pluviales conecta directamente al arroyo y la de aguas residuales hacia hinca bajo la línea del ferrocarril, a través de la parcelación "Ampliación de Barquera Norte" para atravesar dicha línea y llegar hasta la conexión con los futuros colectores de la parcelación "La Barquera", siguiendo las directrices marcadas por el Informe de EMACSA.

Red de suministro eléctrico (Alta y Baja tensión):

Se estudiará la eliminación de las redes aéreas existentes en el sector y su evaluación económica, previendo su soterramiento o desvío con cargo a los propietarios del sector. Se prevé red eléctrica de media y baja tensión manteniendo el centro de transformación existente y ubica el nuevo proyectado cerca de la zona de equipamiento.

Red de alumbrado Público: Se prevé la red de alumbrado público en todas las calles del Sector.

No se estudia con escala adecuada para poder analizarla. La red de alumbrado público deberá estudiarse jerarquizando el mismo en separación y altura de luminarias, según las diferentes vías previstas en el Sector. Los Centros de Mando se situarán en los Centros de Transformación previstos.

Red de Telefonía: ***No se prevé completar la red de telefonía, ni soterramiento de la existente.***

Analizados los anteriores esquemas de instalaciones se consideran insuficientes por lo que valoran desfavorablemente. Por otro lado, tal y como se establece en el art. 18.3 de la Ley 6/98, entre los deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable está costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los Sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que genera. Por lo tanto, el Plan Parcial deberá contener (art. 46 R.P.U.) el compromiso "expreso" de los promotores de aceptar los gastos que se deriven de los refuerzos o mejoras que precisen las redes de Energía Eléctrica y de Abastecimiento de Agua, las cuales se definirán en los oportunos Planes Especiales, en concepto de Cargas Externas, Contribuciones Especiales o Derechos de Extensión, depositando, en su caso, los avales que como garantía se le requieran antes de la Aprobación Definitiva de este Plan Parcial.

La ubicación de los Centros de Transformación, que se prevean en zonas de distinto uso, deben considerarse como afectos a Sistemas Técnicos, y por tanto deben excluirse del cómputo de las zonas donde se ubican, tanto a efectos de su cuantificación como de su obtención que, en cumplimiento de la legislación vigente, habrá de ir a con cargo a la Junta de Compensación.

Se advierte que de acuerdo con el art. 53.6 del Reglamento de Planeamiento los Centros de Transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos, en casos excepcionales, debidamente justificado, de proyectarse en edificación exenta, el

Plan Parcial deberá fijar las correspondientes Ordenanzas que fijen las condiciones de tal edificación.

6.8.- En cuanto al Estudio Económico-Financiero.

Deberá presentarse un Estudio Económico Financiero para el Plan Parcial, desglosado y pormenorizado en referencia a cada una de las Unidades de Ejecución que se delimiten, incluyendo los gastos de redacción de los Planes de Sectorización y de los Planes Parciales.

Se estudiará la eliminación de las redes aéreas existentes en el sector y su evaluación económica.

Asimismo deberá estimarse económicamente el costo de las demoliciones de las edificaciones que en su caso se propongan.

Deberá completarse antes de la Aprobación Provisional del Plan Parcial.

Así mismo, se evaluará el ahorro que suponga la infraestructura existente que sea adecuada a la normativa sectorial de aplicación.

6.9.- En cuanto a la Gestión Urbanística.

Se establece el Sistema de Actuación por Compensación y UNA Unidad de Ejecución, LA BARQUERA NORTE.

6.10.- En cuanto al Plan de Etapas.

Se prevén los siguientes plazos:

- Ámbito temporal máximo: no excederá de cuatro años a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.
- Desarrollo del Planeamiento: desarrollo del Plan Parcial a partir de los 5 meses desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización
- Constitución de Junta de Compensación en el plazo máximo de 12 meses.
- Inicio de las obras de urbanización, en un plazo de tres meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, prorrogable en un período no superior a 18 meses.
- Se establece un plazo para la solicitud de licencia de obras de urbanización, el cual no es necesario una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- Solicitud de licencia de edificación en los dos años siguientes a la aprobación definitiva del PP, al menos el 50% de las mismas y el 100% en un plazo no superior a cuatro años.
- Se establece la Conservación de las obras de Urbanización, a través de la Entidad de Conservación correspondientes.

7.- TRAMITACIÓN.

El procedimiento a seguir de acuerdo con lo indicado en el artículo 3.2.3 del P.G.O.U-/01, es el siguiente:

1º.- Aprobación Inicial por la Comisión de Gobierno (art. 21 y ss. de la Ley 7/85, modificado por la Ley 11/99, y al haber sido delegada esta competencia en dicho órgano por Resolución de la Excma. Sra. Alcaldesa, de fecha 7 de julio de 1.999) (tres meses desde la presentación de la documentación completa).

2º.- Información Pública, por un período mínimo de UN MES, mediante publicación de anuncios en el B.O.P., periódico de difusión provincial y notificación personal a los propietarios (art. 139 del R.P.U.).

3º.- Traslado del expediente solicitando los informes correspondientes a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y a las compañías suministradoras, alumbrado público, parques y jardines y tráfico.

4º.- Aprobación Provisional por la Comisión de Gobierno, de acuerdo con el citado decreto de Alcaldía de fecha 7 de julio de 1.999.

5º.- Remisión a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su informe preceptivo en un mes, transcurrido el cual sin que exista contestación se entenderá emitido en sentido favorable (artículo Único del Decreto 102/1999)

6º.- Aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, con quórum especial del art. 47,3º de la L.B.R.L., Orden de 15 de diciembre de 1.999 (BOJA nº 11), y artículo 22,3º del Decreto 77/94 (BOJA nº 83)

7º.- Publicación del acuerdo en el B.O.P. (art. 134 R.P.U.), previa presentación de la garantía (art. 139 R.P.U.), notificación personal a todos los propietarios afectados (art. 139,4º R.P.U.), y publicación del texto de las ordenanzas (art. 33,1º Decreto 77/94).

8º.- Traslado del acuerdo a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (art. 27 Decreto 77/94).

8.- CONCLUSIÓN.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se deberá solicitar a los redactores que subsanen y/o aclaren las observaciones recogidas en el punto 6 de este Informe referente a la "Valoración" que se hace del documento presentado del PP-BN. Dicha subsanación no contiene aspectos que supongan modificaciones "Sustanciales" ni "Cualificadas", por lo que podrán incorporarse al expediente antes de la aprobación provisional.

Se informa favorablemente el documento del PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-BN .

En consecuencia **PROCEDE** que previo dictamen del Consejo de Gerencia, en virtud de las facultades que le confiere el art. 9.2 del sus Estatutos, se eleve el expediente a la Comisión de Gobierno para que se adopten los siguientes acuerdos:

PRIMERO: APROBAR INICIALMENTE el "PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-LA BARQUERA NORTE formulado por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba.

SEGUNDO: Someterlo a información pública por plazo de UN MES, de acuerdo con el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento, con publicación en el en el B.O.P., así como en el tablón de anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo y periódico de ámbito provincial.

TERCERO: Solicitar los informes correspondientes a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y al Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial del Ministerio de Fomento, Medio Ambiente y RENFE.

CUARTO: Solicitar a las Compañías suministradoras respectivas los Informes referentes a las infraestructuras previstas.

QUINTO: Requerir al promotor para que subsane las deficiencias señaladas en el **punto 6** del informe del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo y de acuerdo con los criterios que indique en su día el Consejo de Gerencia, a la vista del resultado del periodo de Información Pública, antes de someter el expediente a su aprobación Provisional

Córdoba, a 17 de octubre de 2.003. SERVICIO DE PLANEAMIENTO.

Fdo. CLEMENTE FERNÁNDEZ DE CÓRDOVA Y LUBIÁN.
Arquitecto.

Fdo. RAFAEL SÁNCHEZ LEIVA.
Licenciado en Derecho