

Original

S/R<sup>a</sup>: S/R  
N/Ref<sup>o</sup>: Planeamiento/JAVTB – 4.1.3 32/2003 (Cítese al contestar)  
Expte: PLAN PARCIAL PP PO-5.1 BS "LA BARQUERA SUR"  
Asunto: Remisión acuerdo aprobación inicial e informe  
Fecha: 24 de noviembre de 2003  
Destinatari

UTE ECOURBE  
Ronda de los Tejares nº32, acceso  
planta 1<sup>a</sup>  
CORDOBA

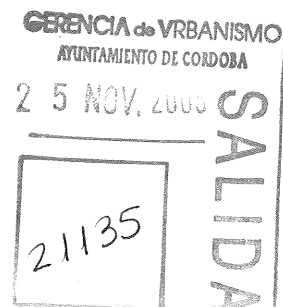
Adjunto remito a Vd. copia del acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2003 por el que se aprueba inicialmente el **PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP PO-5.1 BS "LA BARQUERA SUR"**, redactado por Vd., al objeto de que subsane las deficiencias recogidas en el informe de fecha 15 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



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 1.180/03.- 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 PO-5.1 BS "Barquera Sur".-

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 Barquera Sur (PP P-PO-5-1 BS), promovido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, debiendo ser subsanadas las deficiencias señaladas en el apartado 8 del informe del Servicio de Planeamiento de fecha 15 de octubre de 2003.-

SEGUNDO.- Someterlo a información pública por plazo de un mes, de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 y citación personal a los propietarios del suelo del Plan Parcial.-

TERCERO.- Requerir al Equipo Redactor para que durante el trámite de información pública y antes de su aprobación provisional, subsane las deficiencias señaladas en el apartado 8 del informe del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, de cuyo contenido habrá de darse traslado como

motivación de la resolución, así como de las que resulten, en su caso, del trámite de información pública y las que se contengan en los informes que figuran en el expediente de su razón.-

CUARTO.- Solicitar los informes correspondientes a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y RENFE.-

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

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo a todos los interesados en el expediente, significándoles que al tratarse de meros actos de trámite que no deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, ni determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento y no producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos no podrán interponer recurso alguno. La oposición a estos actos de trámite podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento (art. 107.1 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999).-

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 Excm. 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



*Ref.: 4.1.3 32/03*

EL SERVICIO DE PLANEAMIENTO (OFICINA DEL TERRITORIO), a la vista del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN PP-P-PO5-1 BARQUERA SUR relativo a la parcelación "BARQUERA SUR", presentado por:

REDACTOR DEL PP.: U.T.E. ECOURBE

### **INFORME:**

---

#### **1.- SITUACIÓN Y AMBITO DE APLICACIÓN.**

El ámbito del Plan Parcial del sector BARQUERA SUR (en adelante PP P-P05-1 BS) que se informa, está situado en la zona de poniente de Córdoba, accediendo a este sector a través de la Ctra. de Confederación Hidrográfica. Lindan al Norte con FFCC AVE Madrid-Sevilla; al Sur con la Ctra. Confederación Hidrográfica, al Este con las parcelación Los Girasoles y Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Vega del Guadalquivir y Vía Pecuaria "La Canchuela" y al Oeste Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Vega del Guadalquivir y parcelación "Paso de la Barquera".

El ámbito del PP P-PO5-1.BS coincide sustancialmente con el sector definido por el PS, siendo la superficie de **1.415.575 m<sup>2</sup>**.

#### **2.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO.**

Se aporta listado de propietarios registrales. Dentro del ámbito se distinguen seis comunidades de propietarios independientes.

#### **3.- CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS. EDIFICACIONES EXISTENTES.**

Los terrenos comprendidos por el PP P0-5-1-BS se encuentran en la actualidad parcelados en su mayoría edificados, con un uso fundamentalmente 2ª residencia, de relación e industrial agrícola. La tipología edificatoria dominante es la de edificación aislada con unas 535 viviendas aproximadamente, y unas 127 parcelas de muy diversos tamaños sin edificar.

#### **4.- PLANEAMIENTO VIGENTE DE AFECCIÓN.**

El PS P PO-5 establece como instrumento de ordenación del sector un Plan Parcial que denomina PP PO-5-1 BS (BARQUERA SUR).

Se transcribe a continuación la ficha de planeamiento correspondiente al PP PO-5-1 BS.

**ACTUACION URBANISTICA: PP P-PO-5-1BS****DATOS GENERALES***ámbito / tipo de suelo:  
denominación:**Suelo Urbanizable Sectorizado  
Barquera Sur***DATOS DE***instrumento de ordenación:**PLAN PARCIAL**superficie (m2 suelo):**1.415.575**índice de edificabilidad bruta (m2techo/m2suelo)**0,15**techo máximo edificable (m2):**212.336,25**usos globales:**RESIDENCIALES UNIFAMILIARES**usos incompatibles**INDUSTRIALES 3º Y 4º CATEGO***5.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL P-PO-5-1-BS (BARQUERA SUR) EN TRAMITACIÓN.**

El PP P-PO5-1BS presentado, recoge las determinaciones urbanísticas contenidas en el PS-P-PO-5 sobre los terrenos denominados en el mismo como PP-PO5-1BS; persiguiendo los siguientes objetivos:

- La ordenación detallada del Sector, adecuando la parcelación para conseguir su clasificación como suelo urbano, para lo cual es necesario la realización de las infraestructuras necesarias y obligatorias así como los sistemas de comunicación con el núcleo urbano de Córdoba.
- Asignación de usos pormenorizados.
- Señalamiento de reservas de suelo para espacios libres de dominio y uso público.
- Señalamiento de reservas de suelo para equipamientos.
- Definición del trazado y características del sistema local viario y su comunicación con la red general de comunicaciones.
- Trazado de las redes de infraestructura básica.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de la urbanización.
- Establecimiento del Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización.
- Ordenanzas especiales que posibiliten la legalización de edificaciones existentes, siendo inflexibles en cuestiones de seguridad y riesgo para las personas.

**6.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL.****1º.- INTRODUCCIÓN**

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Encuadre legal.
- 3.- Contenido y documentos del Plan Parcial.

**2º.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la formulación del PP.

**3º.- MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

- 1.- Delimitación del medio físico
- 2.- Características del medio físico-análisis urbanístico.
- 3.- Incidencia de legislaciones sectoriales.

**4º.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

- 1.- Objetivo y criterio de la ordenación
- 2.- Determinaciones de Planeamiento de rango superior.
- 3.- Reserva de suelo dotacional.

# GERENCIA de VRBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CORDOBA

- Servicio de Planeamiento -

- 4.- Usos.
- 5.- Cesiones al Ayuntamiento.
- 6.- Aprovechamientos.
- 7.- Condiciones de Ordenación.
- 8.- Condiciones de urbanización.
- 9.- Régimen de uso global.

## 4º.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- 1.- Descripción propuesta.
- 2.- Zonificación.
- 3.- Uso Residencial.
- 4.- Red de comunicaciones.
- 5.- Dotaciones.
- 6.- Características y trazado de las redes de infraestructuras.

## 5º.- DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

Anexo 1: Cuadro Características de la Ordenación del Plan Parcial.

Anexo 2: Certificaciones de las Compañías de Servicios.

Anexo 3: Ficha Justificativa del cumplimiento de las normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Anexo 4: Relación de Propietarios.

## 6º.- PLAN DE ETAPAS

## 7º.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

## 8º.- PLANOS.

- 1.- De información
  - Situación
  - Estructura general y orgánica del territorio.
  - Estado actual.
  - Calificación del suelo en el PGOU.
  - Afecciones legislación sectorial.
- 2.- De ordenación.
  - Ordenación general y zonificación.
  - Red viaria, organización.
  - Red viaria, secciones tipo.
  - Esquema de suministro de energía eléctrica.
  - Esquema de alumbrado público.
  - Esquema de abastecimiento de aguas.
  - Esquema de saneamiento de aguas.

## 7.- DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL.

PARAMETRO	PP P PO5-1BS s./ Documento presentado
Clasificación suelo / Instrumento de planeamiento.	SUS / Plan Parcial
Superficie Ámbito	1.415.575 m <sup>2</sup> s
Índice Edificabilidad Bruta (m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	0,15m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
Techo máximo Edificable	212.336,25 m <sup>2</sup> t
Ordenanzas de aplicación	UAS*
Viales	63.857 m <sup>2</sup>
Espacios Libres y Zonas Verdes	110.073 m <sup>2</sup>
Otras dotaciones públicas	27.911 m <sup>2</sup>
Nº de viviendas propuestas	850
Coste aproximado PP	34.020.320€*
Unidades de Ejecución	6

\* Determinaciones no definitivas pendientes de subsanación.

## **8.- VALORACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

### **8.1.- Sobre la documentación del Plan Parcial P-PP5-1-BS**

La documentación del documento del PP P-PO-5-1 BS presentado, se refiere entre otros aspectos, a los que se establecen en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento (RP), estimándose que la misma se ajusta en líneas generales al mismo. Se deberán presentar cinco ejemplares completos y las separatas necesarias para dar traslado a los diferentes Compañías suministradoras. La ficha de planeamiento deberá completarse en cuanto a dotaciones, espacios libres, viales, ordenanzas, sistema de actuación, objetivos y condiciones de desarrollo propios del Plan Parcial. La cartografía presentada deberá tener una escala adecuada a este documento.

La documentación deberá completarse antes de la aprobación provisional.

### **8.2.- Sobre la clasificación y calificación del suelo. Sistema de Actuación.**

El suelo que desarrolla el PP P-PO-5-1 BS es un Suelo Sectorizado tal y como se establece en el documento de Plan de Sectorización PS PO-5, con tipologías de Unifamiliar aislada .

Se establecen un desarrollo del Plan Parcial con seis unidades de ejecución, a desarrollar por el sistema de compensación. La división de las distintas unidades, deberán reflejarse en plano y justificarse a fin de garantizar la ejecución de las infraestructuras y viales completos en caso de desarrollarse antes una u otra unidad; hecho este que deberá preverse en el documento.

### **8.3.- Sobre el ámbito del sector de actuación. Edificaciones existentes.**

La superficie total comprendida dentro del ámbito, según medición topográfica es de **1.415.575 m<sup>2</sup>**, (que deberá coincidir con la que se apruebe definitivamente con el PS PO-5 en tramitación) que se tomará como superficie de la misma sobre la que se aplicará los aprovechamientos urbanísticos y reservas al objeto de no modificar los parámetros unitarios asignados; lo que se considera correcto.

En cuanto a las edificaciones existentes, se contabilizan un total de 535 viviendas en cuanto a edificabilidad materializada, computándose 850 como número de viviendas máximo a contemplar por el planeamiento.

### **8.4.- Criterios de actuación. Propuesta de Ordenación.**

El criterio de Ordenación seguido se apoya en las determinaciones propuestas en el correspondiente Plan de Sectorización: generación y urbanización de un sector de extensión de la ciudad en poniente correspondiente a la parcelación "La Barquera", tratándose de terrenos parcialmente ocupados, con tipologías de edificaciones aisladas destinadas a segunda residencia.

Se considerarán vinculantes las condiciones de desarrollo que deberán aparecer en el documento de Plan Sectorización.

En lo que se refiere a la ordenación propuesta propiamente dicha, se adapta plenamente a lo existente, planteándose nuevas viarios de conexión y agilización del Sector a desarrollar; si bien deja sin resolver algunos fondos de saco. Deberán corregirse estos trazados, conforme a los criterios previamente establecidos.

Deberá justificarse el destino de terrenos para espacios libres y para equipamientos, en la medida que las edificaciones existentes lo permitan, debiéndose ocupar con preferencia suelos agrícolas existentes en la parcelación.

No se entiende el destino de, como suelos residenciales, debiéndose aclarar el por qué de esta circunstancia, y por qué se favorece al vendedor de los terrenos de esta zona, terrenos que en la actualidad se están cultivando. La leyenda que aparece en los planos de ordenación, deberán adaptarse a la parcelación que se trate.

#### **8.5.- Sobre la zonificación y usos del suelo.**

Las distintas zonas previstas dentro de la ordenación son:

Residencial Unifamiliar. Se plantean un solo tipo de ordenanzas de aplicación:

UAS: Se establece una ordenanza de unifamiliar Aislada, sin concretar su categoría, debiendo especificarse en este documento.

El número total de viviendas previstas es de **850 viviendas**.

Zona Verde: La localización de los terrenos destinados a sistema local de espacios libres, se hace en terrenos vacantes en distintos puntos de la parcelación, consumiendo una superficie total de **110.073 m<sup>2</sup>s**. Además se destina una franja de terreno paralela al ferrocarril de **8.182 m<sup>2</sup>s** no computables.

Deberá detallarse cada una de ellas, en cuanto a descripción y diseño de las mismas, tal y como corresponde a un documento de Plan Parcial, debiéndose reflejar tanto en memoria como en planos. Asimismo, se deberá justificar el cómputo de las superficies, puesto que a nuestro entender existen zonas que se computan y no cumplen con las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento. También se deberá distinguir los jardines de las áreas de juego y recreo para niños (art. 3 del R.P.). La dimensión propuesta no cumple las determinaciones de la Normativa de aplicación, no justificándose el incumplimiento ante la imposibilidad de obtención de suelos para estos sistemas locales de espacios libres.

Deberá preverse la posibilidad de cambio de ordenanza para esta zona, permitiéndose la posible ubicación de equipamientos docentes o SIPS, debido a la imposibilidad de cumplimiento de los parámetros de reserva según la Ley vigente, por si en un futuro se plantea la posibilidad de ubicarlos en los mismos.

Equipamiento Docente y SIPS: Para la Reserva de estos terrenos, se ha tomado en cuenta las posibilidades de obtención de los terrenos, así como su localización cerca de la red de comunicaciones de la zona. Se destina una parcela al sur de la parcelación, con una superficie total de **27.911 m<sup>2</sup>s**.

No se justifican claramente las exenciones previstas en el artículo 17 de la LOUA en cuanto a equipamiento destinados a centros docentes, deportivos, comercial y social.

Sistema Técnico de Infraestructuras: Debería comprender los terrenos donde se ubicarán los Centros de Transformación necesarios para la electrificación del Sector. Tal y como se refleja en la memoria informativa, existen 6 centros de transformación aéreos, que abastecen a este Sector, por lo que habrá de reflejarse la situación de estos, así como el cumplimiento del Art. 53 del Reglamento de Planeamiento.

Viales: Comprende el terreno destinado al uso de circulaciones rodadas y peatonales en el interior del Sector de Actuación, adaptándose a la trama de la zona



donde se imbrica. Se plantean las conexiones con los viales existentes, si bien existen problemas de fondo de saco en determinados viales, que deberán corregirse conforme a los criterios establecidos. Se destina una superficie de **63.857 m<sup>2</sup>s**.

Se considera adecuado el ancho de viario existente, 8 metros, tomándose como ancho final de la calle; estableciendo un único sentido de circulación, con posibilidad de aparcamiento en cordón en todos los trayectos. A pesar de esto, en la documentación aparecen viarios de 6 metros y de ocho, con dobles circulaciones en algunos de ellos, y con dimensiones de acerado que incumplen las normativas aplicables de supresión de barreras y del Plan General. Se deberá establecer un criterio claro en cuanto a las dimensiones de las calles, respetando la normativa de aplicación.

En cuanto a las plazas de aparcamientos, deberán cumplir la normativa de aplicación; si bien se deberá justificar la no cabida o procedencia dentro de los viales propuestos. Se deberán reflejar en el documento el número que se destina, así como su ubicación clara y las reservas para minusválidos, que no podrá ser inferior al 2%.

Se deberán presentar los planos a una escala adecuada para este documento.

El cómputo de las superficies de la zonificación planteada no coincide con la superficie del Sector.

**8.6.- Relación de Propietarios.**

Si bien se hace una relación pormenorizada de los propietarios incluidos en el PP PO-5-1-BS, no se hace referencia en todos los casos a la titularidad registral debiéndose aclarar si son propietarios reales sin inscripción en el registro de la propiedad. Debe advertirse, a los efectos de lo previsto en el art.32.2 LOUA que deben constar **todos** los propietarios registrales, estando en la actualidad pendiente de aportarse los titulares catastrales. En la relación de propietarios deberá incluirse domicilios a efectos de notificaciones y plano a escala adecuada con superficies de propiedades que permita el análisis de la situación.

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

Al plantearse 850 viviendas se trata de una Unidad Integrada a efectos de la aplicación del artículo 10 del R.P.

Habrá que tenerse en cuenta las determinaciones sobre ordenación, programación y gestión que aparecen en la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en concreto las que hace referencia a su artículo 17.

A continuación incluimos un cuadro comparativo de las cesiones mínimas para dotaciones establecidas por la normativa vigente y el P.G.O.U en relación con las propuestas de P.P. (Los datos necesarios serían 1.415.575,00 m<sup>2</sup> y 212.336,25m<sup>2</sup>t y previsión de 850 viviendas) :

<b>CESIONES</b>	<b>L.O.U.A.</b>	<b>R.P.</b>	<b>P.G.O.U.</b>	<b>P.P.</b>
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	10% = 141.557,5 m <sup>2</sup> s 18 a 21 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t = 38.220,52 a 44.590,56 m <sup>2</sup> s	10% = 141.557,5 m <sup>2</sup> s 21 m <sup>2</sup> s/viv = 17.850 m <sup>2</sup> s		110.073 m <sup>2</sup> s + 8.182 no computables.
<b>ESCOLAR</b>		12 m <sup>2</sup> s/viv = 10.200 m <sup>2</sup> s		27.911 m <sup>2</sup> s
<b>SIPS</b>		12 m <sup>2</sup> t/viv. = 10.200 m <sup>2</sup> t		

# GERENCIA de VRBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CORDOBA

- Servicio de Planeamiento -

TOTAL	30 a 55 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t = 63.700,8 a 116.784,8 m <sup>2</sup> s			137.984 m <sup>2</sup> s + 8.182 no computables.
APARCAMIENTO PUBLICO	0,5 a 1 pz/100 m <sup>2</sup> t = 1.162 a 2.124 plazas	1pz/100m <sup>2</sup> t = 2.123 plazas	2 pz/viv = 1.700  Al menos el 50% (850) en el interior de las parcelas. En parcela (art. 12.7.12) 1pz/100m <sup>2</sup> t ó 1pz/viv = <b>2.123 plazas</b>	¿? plazas publicas en el viario
APARCAMIENTO PRIVADO	1 pz/100 m <sup>2</sup> t = 2.123 plazas			En la parcela (art. 12.7.12) = ¿?  TOTAL = ¿? plazas

Los datos aparecidos en el documento habrán de corregirse, puesto que algunos están incorrectos su calculo.

De las plazas de aparcamientos públicas, al menos el 2% estará destinadas a minusválidos, debiéndose señalar en la documentación gráfica.

Se deberá justificar adecuadamente el incumplimiento de las cesiones obligadas por la legislación vigente, si bien deberán corregirse los datos que no procedan.

Se estima conveniente la fijación del número de plazas de aparcamiento en las manzanas destinadas a equipamientos, tanto de coches como de bicicletas.

## 8.8.- En cuanto a la red viaria y trama urbana.

Se tendrán en cuenta las correcciones efectuadas en los apartados anteriores.

Deberá presentarse secciones transversales y longitudinales de todos los viales previstos, así como aclarar específicamente la sección o secciones de sistema viario propuesto para la ordenación del sector en cuanto al cumplimiento de la normativa de aplicación sobre los mismos.

## 8.9.- En cuanto al esquema de redes.

La documentación presentada contiene los siguientes esquemas de instalaciones: red de abastecimiento y saneamiento, red de suministro eléctrico, red de alumbrado público; faltando la red de telecomunicaciones (telefonía), y posibilidad de red de gas. Falta también el plano correspondiente a señalización viaria.

Se considera poco detalle en la documentación aportada, por lo que no se estudiarán hasta que se presente los planos con características y escalas adecuadas para este tipo de documento, conforme a los criterios establecidos en la legislación vigente.

*Recordar que: Tal y como se establece en el Art. 13.3 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.*

## 8.10.- En cuanto a las afecciones a considerar.

Aunque se presenta un plano con las afecciones existentes, no se han tenido en cuenta éstas en la ordenación propuesta; debiéndose aclarar que se va a hacer con el encauzamiento de los arroyos y los caminos de mantenimiento de los mismos; con

la Vía Pecuaría de la Canchuela, cuyo expediente se ha incoado por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía; así como los terrenos propiedad de RENFE, que deberán adecuarse a las determinaciones propias de su legislación sectorial.

**8.11.- En cuanto al Estudio Histórico - Arqueológico.**

Se solicitará estudio Histórico – Arqueológico a la Oficina de Arqueología de esta GMU.

**8.12.- Plan de Etapas.**

Se considera adecuado el Plan de Etapas presentado.

**8.13.- Estudio Económico Financiero.**

Deberá presentarse un Estudio Económico Financiero desglosado y pormenorizado en referencia a cada una de las Unidades de Ejecución que se delimitan, incluyendo los gastos de redacción de los Planes de Sectorización y de los Planes Parciales, así como el desglose de todos los conceptos a los que hace referencia el art.113 LOUA. Deberá incluir igualmente la eliminación de las redes aéreas existentes en el sector y su evaluación económica; así como las posibles afecciones que conllevarían las conexiones exteriores de las diferentes redes necesarias en el sector.

**8.14.- Ordenanzas**

En cuanto a la Normativa Urbanística, ésta debe regular exclusivamente los usos permitidos y compatibles en el sector. De otro lado, sería suficiente, cuando se transcriben literalmente Ordenanzas del Plan General hacer una remisión expresa al contenido de los mismos, y en su caso, destacar los aspectos no coincidentes con dicha normativa.

En el apartado de ordenanzas transitorias de cobertura deberá de forma ineludible garantizarse la seguridad y riesgo para las personas, no pudiendo ser generales para las “parcelaciones ilegales de Córdoba”. Deberá concretarse el contenido de las condiciones particulares de edificabilidad y replantear el art.48 respecto a las condiciones de edificabilidad de las edificaciones de carácter singular.

**8.15.- Sistema de Actuación**

Se propone el Sistema de Compensación como el más conveniente para el desarrollo de estos terrenos.

**8.16.- Consideraciones sobre las tipologías**

Conforme establece el art. 61 de la L.O.U.A. y el art. 3.2.3.3.c de las NN.UU. del P.G.O.U., el Plan Parcial deberá fijar y, en su caso, concretar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. Motivando la procedencia y proporcionalidad de los coeficientes que establezca.

**9.- TRAMITACIÓN.**

## GERENCIA de VRBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CORDOBA

- Servicio de Planeamiento -

En cuanto a la tramitación, y conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que dispone que los instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en esta Ley, en consecuencia, se ha de estar a lo previsto en el artículo 32 de la Ley 7/2002, , y con carácter supletorio y en lo que sea compatible con la Ley 7/2002 los artículos 136 a 139 en relación con los artículos 127 a 130 y 132 a 134 del Reglamento de Planeamiento, artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y artículo 14.b Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuye, siendo el procedimiento a seguir el siguiente:

1º. Aprobación inicial por la Comisión de Gobierno Municipal, - artículo 32.2 LOUA artículo 21 y 55 de la Ley 7/85, modificada por la Ley 11/99 y delegación expresa de la Alcaldesa, por Decreto de 16 de junio de 2003 (Tres meses desde la presentación de la documentación completa). Artículo 32 LOUA.

2º. Información Pública por plazo de un de UN MES, mediante publicación de anuncios en el BOP, período con difusión provincial, Tablón de anuncios y notificación personal a los propietarios de suelo del Plan Parcial.

3º. Requerir informes a los órganos afectados, preceptivos según las normativas sectoriales. En este caso: Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en cuanto a Arroyos Huerta Mallorca, San Jerónimo y Aljarilla y Carretera CH2 CO9002 y Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente en cuanto a la vía pecuaria "La Canchuela" y RENFE.

5º. Informe a las alegaciones, en su caso, y Aprobación Provisional, en su caso, por la Comisión de Gobierno.

6º.- Remisión a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Córdoba para su informe preceptivo (art. 14.1.b Decreto 193/2003).

7º.- Aprobación Definitiva por el Excmo. Ayuntamiento Pleno.

8º.- Publicación del acuerdo en el BOP, publicación del texto de las ordenanzas y notificación personal a los propietarios afectados con los recursos que proceda.

9º.- Depositar en el Registro Administrativo Municipal de los Instrumentos de Planeamiento aprobados.

### 10.- CONCLUSIÓN.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se informa favorablemente el PP P-PO-5-1 BS "BARQUERA SUR", debiendo solicitar a los redactores que subsanen y/o aclaren las deficiencias recogidas en el punto 8 de este Informe referente a la "Valoración" que se hace del documento presentado del PP. Dicha subsanación no contiene aspectos que supongan modificaciones "Sustanciales" ni "Cualificadas", por lo que podrán incorporarse al expediente antes de la aprobación provisional.

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:

## GERENCIA de VRBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CORDOBA

- Servicio de Planeamiento -

**PRIMERO:** APROBAR INICIALMENTE el "Plan Parcial del sector BARQUERA SUR (PP P-PO-5-1 BS), promovido por LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CORDOBA, debiendo ser subsanadas las deficiencias señaladas en el apartado 8 del presente informe.

**SEGUNDO:** Someterlo a información pública por plazo de UN MES, de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 y citación personal a los propietarios del suelo del Plan Parcial.

**TERCERO:** Requerir al EQUIPO REDACTOR para que durante el trámite de información pública y antes de su aprobación provisional, subsane las deficiencias señaladas en el apartado 8 del presente informe, de cuyo contenido habrá de darse traslado como motivación de la resolución, así como de las que resulten, en su caso, del trámite de información pública y las que se contengan en los informes procedentes.

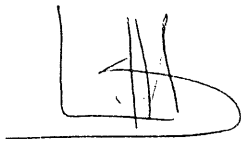
**CUARTO:** Solicitar los informes correspondientes a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y RENFE.

**QUINTO:** Solicitar a las Compañías suministradoras respectivas los informes referentes a las infraestructuras previstas.

**SEXTO:** Notificar el presenta Acuerdo a todos los interesados en el expediente, significándoles que al tratarse de meros actos de trámite que no deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, ni determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento y no producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos no podrán interponer recurso alguno. La oposición a estos actos de trámite podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento (Art 107.1 Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999).

Córdoba a 15 DE OCTUBRE de 2.003.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO.  
Oficina del Territorio.



Fdo. FERNANDON SAN MILLAN MAESO  
Arquitecto.



Fdo. FERNANDO SÁNCHEZ-BARRIGA PECHE  
Licenciado en Derecho