

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

P-PO-5-1 BS

PARCELACIÓN

"BARQUERA SUR"

CÓRDOBA

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I: MEMORIA

DOCUMENTO II: NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO III: PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO IV: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ANEXO I: CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

**ANEXO II: FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE
ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

ANEXO III: RELACIÓN DE PROPIETARIOS

ANEXO IV: CERTIFICACIONES TÉCNICAS

PLANOS

DOCUMENTO I: MEMORIA

INDICE

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA	3
1.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PO5.13	
1.2.- ENCAJE LEGAL	8
1.3.- OBJETO DEL DOCUMENTO	14
2.- MEMORIA INFORMATIVA	15
2.1.- DELIMITACIÓN DEL MEDIO FÍSICO	15
♦ SITUACIÓN Y LÍMITES	15
♦ CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS	15
♦ CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS	15
♦ CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	15
♦ DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO	16
2.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	18
2.3.- ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD CONSUMIDA	21
2.4.- INCIDENCIA DE LEGISLACIONES SECTORIALES	22
♦ VEREDA DE LA CANCHUELA	23
2.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	24
3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN	25
3.1.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	25
3.2.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	25
3.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN	26
♦ CONEXIONES A INFRAESTRUCTURAS GENERALES EXTERIORES	26
♦ DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	28
♦ RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
♦ RED DE COMUNICACIONES DEL SECTOR	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
♦ INFRAESTRUCTURAS	39
♦ CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	42
♦ AFECCIONES DE LEGISLACIONES SECTORIALES	42
♦ DETERMINACIONES DE GESTIÓN	44
♦ CERTIFICACIONES TÉCNICAS	44
♦ MONETARIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MUNICIPAL	44

ANEXO Nº 1: CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ANEXO Nº 2: FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

ANEXO Nº 3: RELACIÓN DE PROPIETARIOS

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PO5.1

La Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Comunidad Autónoma de Andalucía de 21 de Diciembre de 2001 (BOJA de 22 de Enero de 2002) sobre la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, señala en el apartado 2 las determinaciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba que requieren ser subsanadas. Entre ellas, se reproduce por su importancia la contenida en el apartado e):

"(...) la clasificación como Suelo No Urbanizable de Parcelación (SNU-PR y SNU-P) de una serie de parcelaciones que de acuerdo con las previsiones de la Revisión del Plan General aprobado el 29 de Mayo de 2000, resulta adecuada que sea la de Suelo Urbanizable No Programado, al ser las previsiones de la Revisión para estos terrenos propias de esta clasificación. Los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, PAU's, podrán reajustar y, en su caso, agrupar los ámbitos indicados, así como determinar las medidas en cuanto a dotación y mantenimiento de los servicios y características de los equipamientos, apropiadas a sus características ya la de las zonas en que se localizan".

En cumplimiento de dicha Resolución la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba decidió acometer el trabajo de formular y redactar los referidos Programas de Actuación Urbanística, PAU's, y los Planes Parciales de Ordenación que los desarrollan convocando al efecto un concurso público de consultoría y asistencia técnica para la redacción de varios Programas de Actuación Urbanístico, entre ellos el PO 5, objeto del presente documento.

Este Equipo Redactor resultó adjudicatario del concurso público en virtud del Decreto de Sr. Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba, de fecha 28 de Octubre de 2002, expediente de contratación 37/2002.

En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 3º de las Bases del concurso público referido, el Equipo Redactor presentó un Avance de Planeamiento que fue aprobado por acuerdo del Consejo de Gerencia de fecha 28 de Noviembre de 2002 y sometido a un período de información pública para que fueran presentadas aquellas sugerencias que se estimasen convenientes, y que concluyó el día 18 de Marzo de 2003.

Una vez finalizado el referido período de exposición pública, este Equipo Redactor elaboró un "Informe de Sugerencias" que expresaba su opinión técnica a las mismas, y que asimismo fue informado por el Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo de Córdoba mediante documento de 27 de Junio.

Este informe del Servicio de Planeamiento sirvió de motivación jurídica al acuerdo del Consejo de Gerencia de 21 de Julio, por el que se aprobaron las directrices a tener en cuenta por este Equipo Redactor en la elaboración de los correspondientes instrumentos de planeamiento.

Al amparo de tales indicaciones, y dentro del plazo conferido para ello, se redactó el Plan de Sectorización PO-5 y los Planes Parciales PO 5.1 (Barquera Sur), PO 5.2 (Cortijo El Rubio) y PO

5.3 (Paso de la Barquera) que lo desarrollan, todos ellos presentados en el Registro de Entrada de la Gerencia Municipal de Urbanismo el día 10 de Octubre de 2003.

El 27 de Octubre de 2003 la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayto. de Córdoba, previo dictamen favorable del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 21 de Octubre de 2003, aprobó inicialmente todos los instrumentos de planeamiento referidos en el párrafo anterior, acordando someterlos a un período de información pública por plazo de un mes y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, lo que se produjo en el número 4, del 8 de Enero de 2004. A nuestros efectos, el número de anuncio del Plan de Sectorización PO-5 es el 10.162, y el del Plan Parcial PO 5.1 "Barquera Sur" el 10.168.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.2 de la Ley 30/1992, de 26 de Junio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el plazo para formular alegaciones al Plan de Sectorización venció el día 19 de Febrero de 2004. El Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba notificó a este Equipo Redactor la relación de las alegaciones formuladas al Plan Parcial PO-5.1 el día 4 de Marzo de 2004, evacuando en plazo el correspondiente Informe de Alegaciones, tal y como prescribe el apartado 5.3 del Pliego de Prescripciones Técnicas para la redacción del Programa de Actuación Urbanística denominado "PO-5" y Planes Parciales que lo desarrollan para reconducir las Parcelaciones Ilegales "Barquera Sur", "Cortijo El Rubio" y "Paso de la Barquera".

Posteriormente, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba publicó en el BOP nº 52 de 6 de Abril de 2004 "Anuncio de desconocidos" en el que se relacionan aquellos interesados afectados a los que no se les ha podido practicar la notificación individualizada por ignorarse el lugar de la notificación o no constar la recepción por el interesado o su representante, la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado o bien, intentada la notificación, no se haya podido practicar.

El Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el 6 de Julio de 2004, resolvió las alegaciones presentadas al documento de planeamiento, y que pueden clasificarse en 8 grupos, cuyo breve análisis se produce a continuación:

1. Viarío:

Han sido formuladas sobre este particular las siguientes:

- Número 1: Promovida por D. José García Gómez, interesa la modificación del viario propuesto para respetar las preexistencias del alegante. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima esta alegación, e indica al Equipo Redactor que estudie alternativas al viario propuesto para que no afecte a la propiedad del alegante, efectuando las correcciones oportunas en el Texto Refundido que se someterá a Aprobación Provisional.
- Número 2: Promovida por D. Rafael Fernández Mata, interesa la modificación del viario propuesto para respetar las preexistencias del alegante. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima esta alegación, e indica al Equipo Redactor que estudie alternativas al viario propuesto para que no afecte a la propiedad del alegante, efectuando las correcciones oportunas en el Texto Refundido que se someterá a Aprobación Provisional.

- **Número 3:** Promovida por D^a. Perfecta Jiménez López, interesa la modificación del viario propuesto para respetar las preexistencias del alegante. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima esta alegación, e indica al Equipo Redactor que estudie alternativas al viario propuesto para que no afecte a la propiedad del alegante, efectuando las correcciones oportunas en el Texto Refundido que se someterá a Aprobación Provisional.
- **Número 5:** Promovida por D. Antonio Almagro León, interesa que la calle número 22 propuesta en el Plan Parcial alegado sea de doble dirección. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación, e indica al Equipo Redactor que efectúe las correcciones oportunas en el Texto Refundido que será sometido a Aprobación Provisional siempre y cuando que la referida vía cumpla las condiciones mínimas exigidas por la legislación vigente para este tipo de vía.
- **Número 8:** Promovida por D. José María Vicente Jiménez, interesa la modificación del viario propuesto para respetar las preexistencias del alegante. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima esta alegación, e indica al Equipo Redactor que estudie alternativas al viario propuesto para que no afecte a la propiedad del alegante, efectuando las correcciones oportunas en el Texto Refundido que se someterá a Aprobación Provisional.
- **Número 12:** Promovida por D. Manuel Arriaza Hidalgo, interesa la modificación del viario propuesto para respetar las preexistencias del alegante. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima esta alegación, e indica al Equipo Redactor que estudie alternativas al viario propuesto para que no afecte a la propiedad del alegante, efectuando las correcciones oportunas en el Texto Refundido que se someterá a Aprobación Provisional.
- **Número 21:** Promovida por D. Francisco Cejas Mateos, interesa la modificación del viario propuesto para reducir a menos de 6 metros la anchura mínima de los viarios propuestos, establecer una plataforma única como modelo de viario a implementar en los suelos objeto de ordenación, simplificar el trazado de las instalaciones previendo un solo ramal por calle, y establecer acerado y paradas de autobús en la Carretera de Puesta en Riego. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación, e indica al Equipo Redactor que el viario mínimo para cumplir con Ordenanzas Municipales es de 6 metros, que la plataforma única es aceptable y que se efectuarán las correcciones oportunas en el Texto Refundido para Aprobación Provisional, que no hay inconveniente para establecer un solo ramal de infraestructuras por calle siempre que se cumplan las normativas sectoriales de las compañías suministradoras, y que el establecimiento de acerado y parada de autobús en la CH-2 se considera un conexión a las conexiones exteriores, realizándose por tanto las correcciones oportunas en el Texto Refundido para Aprobación Provisional.
- **Número 23:** Promovida por D. Rafael Díaz Sarmiento, interesa la ratificación de la calle proyectada número 28. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima esta alegación por cuanto mejora la situación actual.
- **Número 28.5:** Promovida por D. Francisca Quero Hernández, en nombre de la Asociación de Propietarios "Barquera Sur Fases I a IV", interesa el establecimiento de plataforma única para el viario propuesto, a fin de abaratar así los costes. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima esta alegación,

e indica que la propuesta de plataforma única se puede considerar estimable, efectuándose en el Texto Refundido para Aprobación Provisional las correcciones oportunas.

2. **Dotaciones:**

Han sido formuladas sobre este particular las siguientes:

- **Número 6:** Promovida por D. Antonio Almagro León, interesa la supresión de la zona verde recaída en su propiedad porque pretende ampliar su negocio a esta zona. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que es razonable suprimir parte de la zona verde recaída en la propiedad del alegante y reubicarla en otra parcela, si bien se precisa que no es posible suprimirla totalmente por ser ésta una exigencia del artículo 17.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En todo caso, indica el Informe, se efectuarán las correcciones oportunas en el Texto Refundido para Aprobación Provisional.
- **Número 15.1:** Promovida por la Asociación de Vecinos "El Manantial", interesa la supresión total de las zonas verdes propuestas por el Equipo Redactor. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba desestima esta alegación en el sentido de que, conforme al artículo 17.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no es posible eximir totalmente las reservas de espacios libres, que en todo caso es parcial y siempre que concurran las circunstancias previstas en el citado precepto.
- **Número 16.1:** Promovida por la Asociación de Vecinos "Llanos de Medinat", interesa la supresión total de las zonas verdes propuestas por el Equipo Redactor. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba desestima esta alegación en el sentido de que, conforme al artículo 17.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no es posible eximir totalmente las reservas de espacios libres, que en todo caso es parcial y siempre que concurran las circunstancias previstas en el citado precepto.
- **Número 17.1:** Promovida por la Comunidad de Propietarios "Camino Central", interesa la supresión total de las zonas verdes propuestas por el Equipo Redactor. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba desestima esta alegación en el sentido de que, conforme al artículo 17.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no es posible eximir totalmente las reservas de espacios libres, que en todo caso es parcial y siempre que concurran las circunstancias previstas en el citado precepto.
- **Número 18.1:** Promovida por D^a. Matilde González Ávila, en representación de la Comunidad de Propietarios "Los Quintos", interesa la supresión total de las zonas verdes propuestas por el Equipo Redactor. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba desestima esta alegación en el sentido de que, conforme al artículo 17.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no es posible eximir totalmente las reservas de espacios libres, que en todo caso es parcial y siempre que concurran las circunstancias previstas en el citado precepto.
- **Número 24.1:** Promovida por D. Antonio Ruano Hinojosa, interesa la reducción y/o redistribución de las zonas verdes propuestas por el Equipo Redactor. La Gerencia

Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que es razonable suprimir parte de la zona verde recaída en la propiedad del alegante y reubicarla en otra parcela, si bien se precisa que no es posible suprimirla totalmente por ser ésta una exigencia del artículo 17.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En todo caso, indica el Informe, se efectuarán las correcciones oportunas en el Texto Refundido para Aprobación Provisional.

- **Número 25.1:** Promovida por D. Victoriano Ruano Hinojosa, interesa la reducción y/o redistribución de las zonas verdes propuestas por el Equipo Redactor. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que es razonable suprimir parte de la zona verde recaída en la propiedad del alegante y reubicarla en otra parcela, si bien se precisa que no es posible suprimirla totalmente por ser ésta una exigencia del artículo 17.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En todo caso, indica el Informe, se efectuarán las correcciones oportunas en el Texto Refundido para Aprobación Provisional.
- **Número 27.2:** Promovida por D. Pedro Alba Rojas, en representación de la Comunidad de Propietarios "Villaalegre de la Barquera", interesa la redistribución de las zonas verdes propuestas por el Equipo Redactor, ubicándola en la parcelación que representa. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que es razonable ubicar parte de la zona verde recaída en la parcelación que representa el alegante, si bien la formalización de la misma se hará de forma conjunta con todo el ámbito del Plan Parcial.

3. **Delimitación de Unidades de Ejecución:**

Han sido formuladas sobre este particular las siguientes:

- **Número 15.2:** Promovida por la Asociación de Vecinos "El Manantial", interesa la delimitación de Unidades de Ejecución en el Plan Parcial. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima esta alegación en el sentido de que, conforme al artículo 18 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, el instrumento de planeamiento deberá contener la delimitación de las unidades de ejecución. A tal efecto, se efectuarán las correcciones oportunas en el Texto Refundido para Aprobación Provisional.
- **Número 16.2:** Promovida por la Asociación de Vecinos "Llanos de Medinat", interesa la delimitación de Unidades de Ejecución en el Plan Parcial. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima esta alegación en el sentido de que, conforme al artículo 18 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, el instrumento de planeamiento deberá contener la delimitación de las unidades de ejecución. A tal efecto, se efectuarán las correcciones oportunas en el Texto Refundido para Aprobación Provisional.
- **Número 17.2:** Promovida por la Comunidad de Propietarios "Camino Central" interesa la delimitación de Unidades de Ejecución en el Plan Parcial. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima esta alegación en el sentido de que, conforme al artículo 18 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, el instrumento de planeamiento deberá contener la delimitación de las unidades de ejecución. A tal

efecto, se efectuarán las correcciones oportunas en el Texto Refundido para Aprobación Provisional.

- **Número 18.2:** Promovida por D^a. Matilde González Ávila, en representación de la Comunidad de Propietarios "Los Quintos", interesa la delimitación de Unidades de Ejecución en el Plan Parcial. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima esta alegación en el sentido de que, conforme al artículo 18 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, el instrumento de planeamiento deberá contener la delimitación de las unidades de ejecución. A tal efecto, se efectuarán las correcciones oportunas en el Texto Refundido para Aprobación Provisional.
- **Número 24.2:** Promovida por D. Antonio Ruano Hinojosa, interesa la delimitación de una unidad de ejecución independiente que engloba terrenos de su propiedad. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 18 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, el instrumento de planeamiento deberá contener la delimitación de las unidades de ejecución, no parece acertado circunscribir esta delimitación de forma individual, sino teniendo en cuenta los criterios del artículo 105 de la norma andaluza. En todo caso, indica el Informe, se delimitarán de forma conjunta las Unidades de Ejecución en el Texto Refundido para Aprobación Provisional.
- **Número 25.1:** Promovida por D. Victoriano Ruano Hinojosa, interesa la delimitación de una unidad de ejecución independiente que engloba terrenos de su propiedad. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 18 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, el instrumento de planeamiento deberá contener la delimitación de las unidades de ejecución, no parece acertado circunscribir esta delimitación de forma individual, sino teniendo en cuenta los criterios del artículo 105 de la norma andaluza. En todo caso, indica el Informe, se delimitarán de forma conjunta las Unidades de Ejecución en el Texto Refundido para Aprobación Provisional.
- **Número 27.2:** Promovida por D. Pedro Alba Rojas, en representación de la Comunidad de Propietarios "Villaalegre de la Barquera", interesa la delimitación de una unidad de ejecución independiente que engloba terrenos de la parcelación que representa. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 18 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, el instrumento de planeamiento deberá contener la delimitación de las unidades de ejecución, no parece acertado circunscribir esta delimitación de forma individual, sino teniendo en cuenta los criterios del artículo 105 de la norma andaluza. En todo caso, indica el Informe, se delimitarán de forma conjunta las Unidades de Ejecución en el Texto Refundido para Aprobación Provisional.

4. **Inclusión como nuevo propietario:**

Han sido formuladas sobre este particular las siguientes:

- **Número 13:** Promovida por D^a. M^a Cruz Fernández Torrijo interesa la inclusión en el presente planeamiento como propietario de suelo. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el

sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, deberán ser llamados al trámite de información pública los propietarios de suelo incluidos en el ámbito de ordenación, no lo es menos que deberán aportarse documentalmente los títulos que acreditan la propiedad del alegante.

- Número 14: Promovida por D. Juan Pedro González Torres interesa la inclusión en el presente planeamiento como propietario de suelo. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, deberán ser llamados al trámite de información pública los propietarios de suelo incluidos en el ámbito de ordenación, no lo es menos que deberán aportarse documentalmente los títulos que acreditan la propiedad del alegante.
- Número 29: Promovida por D. José Luis Sánchez Hernández interesa la inclusión en el presente planeamiento como propietario de suelo. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, deberán ser llamados al trámite de información pública los propietarios de suelo incluidos en el ámbito de ordenación, no lo es menos que deberán aportarse documentalmente los títulos que acreditan la propiedad del alegante.
- Número 30: Promovida por D. José Luna Merino interesa la inclusión en el presente planeamiento como propietario de suelo. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, deberán ser llamados al trámite de información pública los propietarios de suelo incluidos en el ámbito de ordenación, no lo es menos que deberán aportarse documentalmente los títulos que acreditan la propiedad del alegante.
- Número 31: Promovida por D. Santiago Martínez Ruiz interesa la inclusión en el presente planeamiento como propietario de suelo. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, deberán ser llamados al trámite de información pública los propietarios de suelo incluidos en el ámbito de ordenación, no lo es menos que deberán aportarse documentalmente los títulos que acreditan la propiedad del alegante.
- Número 32: Promovida por D. Antonio de la Rosa Jiménez interesa la inclusión en el presente planeamiento como propietario de suelo. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, deberán ser llamados al trámite de información pública los propietarios de suelo incluidos en el ámbito de ordenación, no lo es menos que deberán aportarse documentalmente los títulos que acreditan la propiedad del alegante.
- Número 33: Promovida por D. Manuel Ruiz Galindo interesa la inclusión en el presente planeamiento como propietario de suelo. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, deberán ser llamados al trámite de información pública los propietarios de suelo incluidos en el ámbito de ordenación, no lo es menos que deberán aportarse documentalmente los títulos que acreditan la propiedad del alegante.
- Número 34: Promovida por D. José Córdoba Fernández interesa la inclusión en el presente planeamiento como propietario de suelo. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, deberán ser llamados al trámite de información pública los propietarios de suelo incluidos en el ámbito de ordenación, no lo es menos que deberán aportarse documentalmente los títulos que acreditan la propiedad del alegante.
- Número 35: Promovida por D. Manuel García Martínez interesa la inclusión en el presente planeamiento como propietario de suelo. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, deberán ser llamados al trámite de información pública los propietarios de suelo incluidos en el ámbito de ordenación, no lo es menos que deberán aportarse documentalmente los títulos que acreditan la propiedad del alegante.
- Número 36: Promovida por D. Adolfo Luque Carabot interesa la inclusión en el presente planeamiento como propietario de suelo. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, deberán ser llamados al trámite de información pública los propietarios de suelo incluidos en el ámbito de ordenación, no lo es menos que deberán aportarse documentalmente los títulos que acreditan la propiedad del alegante.
- Número 37: Promovida por D. José Leiva Macías interesa la inclusión en el presente planeamiento como propietario de suelo. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, deberán ser llamados al trámite de información pública los propietarios de suelo incluidos en el ámbito de ordenación, no lo es menos que deberán aportarse documentalmente los títulos que acreditan la propiedad del alegante.
- Número 38: Promovida por D. Andrés González Trigo interesa la inclusión en el presente planeamiento como propietario de suelo. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, deberán ser llamados al trámite de información pública los propietarios de suelo incluidos en el ámbito de ordenación, no lo es menos que deberán aportarse documentalmente los títulos que acreditan la propiedad del alegante.
- Número 39: Promovida por D. Francisco Leiva Macías interesa la inclusión en el presente planeamiento como propietario de suelo. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, si bien es cierto que conforme al artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, deberán ser llamados al trámite de información pública los propietarios de suelo incluidos en el ámbito de ordenación, no lo es menos que deberán aportarse documentalmente los títulos que acreditan la propiedad del alegante.

5. Sistemas de actuación:

Han sido formuladas sobre este particular las siguientes:

- **Número 15.3:** Promovida por la Asociación de Vecinos "El Manantial", interesa la innecesariedad de la Junta de Compensación para ejecutar las obras de urbanización. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, conforme al artículo 138 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, sería posible la ejecución del planeamiento mediante convenio urbanístico sin necesidad de constituir Junta de Compensación. En todo caso, añade el Informe, esta propuesta podrá acordarse en fase de ejecución del planeamiento, no siendo éste el momento del procedimiento adecuado para resolver esta cuestión.
- **Número 16.3:** Promovida por la Asociación de Vecinos "Llanos de Medinat", interesa la innecesariedad de la Junta de Compensación para ejecutar las obras de urbanización. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, conforme al artículo 138 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, sería posible la ejecución del planeamiento mediante convenio urbanístico sin necesidad de constituir Junta de Compensación. En todo caso, añade el Informe, esta propuesta podrá acordarse en fase de ejecución del planeamiento, no siendo éste el momento del procedimiento adecuado para resolver esta cuestión.
- **Número 17.3:** Promovida por la Comunidad de Propietarios "Camino Central", interesa la innecesariedad de la Junta de Compensación para ejecutar las obras de urbanización. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, conforme al artículo 138 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, sería posible la ejecución del planeamiento mediante convenio urbanístico sin necesidad de constituir Junta de Compensación. En todo caso, añade el Informe, esta propuesta podrá acordarse en fase de ejecución del planeamiento, no siendo éste el momento del procedimiento adecuado para resolver esta cuestión.
- **Número 18.3:** Promovida por D^a. Matilde González Ávila, en representación de la Comunidad de Propietarios "Los Quintos", interesa la innecesariedad de la Junta de Compensación para ejecutar las obras de urbanización. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima parcialmente esta alegación en el sentido de que, conforme al artículo 138 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, sería posible la ejecución del planeamiento mediante convenio urbanístico sin necesidad de constituir Junta de Compensación. En todo caso, añade el Informe, esta propuesta podrá acordarse en fase de ejecución del planeamiento, no siendo éste el momento del procedimiento adecuado para resolver esta cuestión.

6. Nuevo período de información pública:

Han sido formuladas sobre este particular las siguientes:

- **Número 9:** Promovida por D. Francisco Cabrera García, interesa la apertura de un nuevo período de alegaciones. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba desestima esta alegación por cuanto no concurren los presupuestos del

artículo 32.1.3^a de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para acordar este nuevo período de información pública.

- **Número 10:** Promovida por D. Manuel Raya Ortiz, interesa la apertura de un nuevo período de alegaciones. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba desestima esta alegación por cuanto no concurren los presupuestos del artículo 32.1.3^a de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para acordar este nuevo período de información pública.
- **Número 11:** Promovida por D. Lázaro Urbano Guzmán, interesa la apertura de un nuevo período de alegaciones. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba desestima esta alegación por cuanto no concurren los presupuestos del artículo 32.1.3^a de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para acordar este nuevo período de información pública.

7. Ámbito de la ordenación:

Han sido formuladas sobre este particular las siguientes:

- **Número 7:** Promovida por D. Antonio Almagro León, interesa el reajuste del ámbito sureste de la actuación para incluir la propiedad del alegante. La Gerencia Municipal de Urbanismo estima esta alegación al entender que la solicitud plantea, no una ampliación, sino un reajuste provocado por la falta de definición en los planos del PGOU de Córdoba, por lo que se efectuarán las correcciones oportunas en el Texto Refundido para Aprobación Provisional.
- **Número 22:** Promovida por D^a. M^a de los Ángeles Cobos Expósito, interesa la ampliación del límite actuación para incluir la propiedad del alegante. La Gerencia Municipal de Urbanismo desestima esta alegación al entender que los suelos cuya inclusión se pretende están clasificados en la actualidad como "Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Vega del Guadalquivir" (SNUEP-VG), siéndole por tanto de aplicación el régimen jurídico previsto en el artículo 11.8.5 de la Normativa del Régimen Urbanística del vigente PGOU de Córdoba 2001.
- apertura de un nuevo período de alegaciones. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba desestima esta alegación por cuanto no concurren los presupuestos del artículo 32.1.3^a de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

8. Miscelánea:

Han sido formuladas sobre este particular las siguientes:

- **Número 7:** Promovida por D. Antonio Almagro León, interesa que se incluya la propiedad del alegante en la información gráfica del instrumento de planeamiento. La Gerencia Municipal de Urbanismo estima esta alegación al entender que el planeamiento debe contener la realidad de los suelos objeto de ordenación, por lo que se efectuarán las correcciones oportunas en el Texto Refundido para Aprobación Provisional.
- **Número 20:** Promovida por D. Rafael Ruiz González, pone de manifiesto la falta de información en el proceso de regularización. La Gerencia Municipal de Urbanismo

desestima esta alegación al entender que, además de que el alegante ha sido notificado personalmente en su domicilio el día 12 de Enero de 2004, la difusión pública del proceso por parte de los agentes implicados ha sido notoria.

- **Número 26:** Promovida por D. José Hernández Montalbán, interesa que se mantenga el uso industrial existente actualmente en su propiedad. La Gerencia Municipal de Urbanismo estima parcialmente esta alegación al entender que las Normas Urbanísticas del PGOU consideran compatible el uso residencial con el industrial de 1ª y 2ª categoría en los suelos objeto de ordenación, por lo que el alegante deberá justificar que la actividad que desarrolla se encuentra en alguna de estas dos categorías.
- **Número 27.3:** Promovida por D. Pedro Alba Rojas, en representación de la Comunidad de Propietarios "Villaalegre de la Barquera", interesa el encauzamiento soterrado del arroyo que discurre por el ámbito de la parcelación que representa. La Gerencia Municipal de Urbanismo desestima esta alegación por cuanto, a pesar de que aún no se ha recibido el informe sectorial de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, conversaciones con técnicos de este organismo han puesto de manifiesto la inadmisión de propuestas sobre encauzamientos soterrados de arroyos.
- **Número 28.4:** Promovida por D. Francisca Quero Hernández, en nombre de la Asociación de Propietarios "Barquera Sur Fases I a IV", interesa la inclusión en el documento de coeficientes de ponderación. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba estima esta alegación e indica que el Plan Parcial, deberá fijar y concretar la ponderación relativa de los usos pormenorizados y las tipologías edificatorias, así como las que reflejen las diferencias y características urbanísticas, concretando en su momento el Proyecto de Reparcelación estas circunstancias para la adecuada equidistribución de beneficios y cargas.
- **Número 28.4:** Promovida por D. Francisca Quero Hernández, en nombre de la Asociación de Propietarios "Barquera Sur Fases I a IV", interesa la no contribución de la parcelación que representa al soterramiento de la línea aérea. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Córdoba desestima esta alegación, e indica que el soterramiento de las líneas aéreas es una carga de los propietarios, aunque se deberá estar a las determinaciones del Plan Especial de Infraestructuras.
- **Número 28.4:** Promovida por D. Francisca Quero Hernández, en nombre de la Asociación de Propietarios "Barquera Sur Fases I a IV", interesa la eliminación de la obligación de los propietarios de constituir una entidad urbanística de conservación para el mantenimiento de la urbanización. La Gerencia Municipal de Urbanismo desestima esta alegación al considerar que la constitución de la referida entidad es una obligación legal prevista en el PGOU, y por tanto ajena al "ius dispositivum".

A la vista de las alegaciones formuladas que fueron estimadas, de las subsanaciones requeridas por el Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo en su informe de 15 de Octubre de 2003, y de las determinaciones indicadas por las compañías suministradoras, los diferentes servicios del Excmo. Ayto. de Córdoba y demás organismos implicados en el proceso, se presentó en el Registro de Entrada de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba, con fecha 30 de Diciembre de 2004, el Texto Refundido del Plan Parcial PO-5.1 (La Barquera Sur), en desarrollo del Plan de Sectorización PO-5.

El citado documento fue aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Córdoba con fecha 4 de Febrero de 2005, y remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el día 11 de Marzo de 2005 a los efectos previstos en los artículos 31.2.C y 32.1.3ª de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En su virtud, fue evacuado informe de la Delegación Provincial con fecha 18 de Mayo de 2007, y a la vista de las valoraciones contenidas en el apartado 1 del referido informe, se formula el presente Texto Refundido para Aprobación Definitiva del Plan Parcial PO-5.1 "La Barquera Sur".

Hay que indicar que el Plan de Sectorización del que procede el presente planeamiento se encuentra aprobado definitivamente, e inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento con fecha 27 de Abril de 2007.

1.2.- ENCAJE LEGAL

Desde la perspectiva jurídico-urbanística, el encaje legal del presente documento debe efectuarse desde cada normativa con incidencia en la materia, descendiendo paulatinamente por aplicación del principio de jerarquía normativa, y excluyendo en este planteamiento las afecciones derivadas de las legislaciones sectoriales, que son objeto de un epígrafe propio e independiente sobre este particular.

No obstante, con carácter previo, hay que precisar que el presente documento constituye un planeamiento de desarrollo del Plan de Sectorización PO-5, del que trae causa, por lo que las determinaciones de Derecho Sustantivo referidas para éste son válidas para aquél.

Por ello, este Equipo Redactor aludirá tan sólo a aquellos preceptos aplicables exclusivamente al presente instrumento de planeamiento, remitiendo al apartado 3 de la Memoria Justificativa del Plan de Sectorización PO-5 el resto de normativa aplicable, ya que su reproducción aquí sería, además de tautológica, innecesaria.

El epígrafe 4 de la Memoria Justificativa del Plan de Sectorización PO-5, dedicado al "objeto del documento" afirma que con el planeamiento se producirá la transformación de la categoría de los suelos objeto de ordenación, pasando de "Suelo Urbanizable No Sectorizado" a "Suelo Urbanizable Sectorizado". Es la **Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía** la que regula lo que ha de entenderse por "Suelo Urbanizable Sectorizado". Efectivamente, dice artículo 47.b) de la norma andaluza que por tal se entiende "el integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado". Pues bien, es a través del presente Plan Parcial donde se fijan esas condiciones y requerimientos a los que alude el legislador autonómico.

La norma andaluza dedica al instrumento de planeamiento "Plan Parcial" el artículo 13, del que se extractan los apartados más importantes a los fines de nuestra redacción:

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

- a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.
2. (...)
3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:
 - a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
 - b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.
 - c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.
 - d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
 - e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
 - f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.
4. La aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general; ésta podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.

El precepto transcrito contiene, básicamente, las determinaciones que ha de contener todo Plan Parcial, aunque no es el único artículo de la ley andaluza que alude a aspectos sustantivos de este instrumento de planeamiento. Procede, pues, analizar cuáles son esos preceptos que coadyuvan a la fundamentación jurídica de este instrumento de planeamiento.

En este sentido, cabe citar al artículo 17, titulado "Ordenación de áreas urbanas y sectores", de capital importancia para la presente ordenación y que, dada su trascendencia, reproducimos a continuación:

1. En los sectores de (...) suelo urbanizable, (...) el Plan Parcial de Ordenación (...) deberá cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:
 - 1ª. La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.
 - 2ª. Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:
 - a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.
2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.

La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte. Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.
3. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.
4. (...)
5. (...)
6. (...)

7. Reglamentariamente se determinará:

- a) La densidad y, en su caso, edificabilidad por usos a que se refiere el apartado 1.1.a de este artículo, en función de las características territoriales y urbanísticas y las del sector.
- b) Las características básicas, en particular en cuanto a dimensiones, de las reservas destinadas a parques y jardines y de las restantes dotaciones.
- c) La graduación y la distribución interna de las reservas mínimas para dotaciones previstas en el apartado 1.2.a entre los diferentes tipos de éstas, en función de la capacidad edificatoria total y los usos pormenorizados del sector; así como la precisión de las condiciones y el alcance del incremento de las reservas a que hace referencia el apartado 6.

Igualmente, el artículo 18 de la norma andaluza, titulado "Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistemas de actuación y plazos", regula en los apartados 1 y 2 cuestiones de gran interés, y que por su importancia reproducimos a continuación:

1. Los instrumentos de planeamiento, cuando resulte propio de la ordenación urbanística que establezcan, podrán contener la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación, conforme a los requisitos y reglas establecidos en esta Ley.
2. Igualmente, con carácter general o para determinados sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística, los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:
 - a) La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior.
 - b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.
 - c) La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.

A continuación, procede hacer referencia al **Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento**, declarado en vigor de forma supletoria y en lo que se compatible con la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en virtud de la Disposición Transitoria IX de la norma andaluza.

Procede comenzar las referencias al referido Decreto haciendo alusión al artículo 43.1.b), que dispone que "los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto: (...) b) En el suelo clasificado como urbanizable no programado, el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística".

Junto al precepto invocado, hay que destacar del Reglamento de Planeamiento, en los términos previstos por la Disposición Transitoria IX de la norma andaluza, el Capítulo V (artículos 43 a 64), dedicado a los "Planes Parciales", del Título I, titulado "Del planeamiento urbanístico del territorio", el Capítulo III del Título IV, éste último rubricado "De la formación y aprobación de los Planes", y especialmente a la Sección 3ª (artículos 136 a 139), y el Anexo al Reglamento del Planeamiento.

En tercer lugar se hace necesario acudir al vigente **Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba**. En el ya citado apartado 3 de la Memoria Justificativa del Plan de Sectorización PO-5, se analizan convenientemente las propuestas concretas, y sus justificaciones, que el planificador municipal presenta para el desarrollo urbanístico de los suelos objeto de esta ordenación pormenorizada, y que no reproducimos por las mismas razones anteriormente expuestas de tautología e innecesariedad, máxime teniendo en cuenta que, siendo el presente documento planeamiento de desarrollo, todo lo dicho para el planeamiento general del que trae causa le resulta plenamente de aplicación.

Junto a la Memoria, hay que hacer también referencia a los preceptos contenidos en el Libro Primero de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, denominado "Normativa: Régimen Urbanístico", que resulten de aplicación al presente Plan Parcial, insistiendo en que dado el carácter de planeamiento de desarrollo que ostenta sólo se invocan los preceptos relacionados directamente con su formulación, remitiéndonos a la Memoria Justificativa del Plan de Sectorización PO-5 para completar el régimen jurídico de los suelos objeto de ordenación.

Aunque se argumenta suficientemente en la Memoria Justificativa del Plan de Sectorización PO-5, se considera conveniente reiterar que la Disposición Derogatoria Única, apartado 1, de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía deja sin eficacia jurídica a la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y de Ordenación Urbana de Andalucía, conocida como "ley puente", y que en definitiva hacía propias las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, tras la declaración de inconstitucionalidad de casi las dos terceras partes de su texto por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de Marzo. Las referencias hechas en los preceptos que a continuación se invoquen han de interpretarse con arreglo al nuevo régimen jurídico vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dicho lo anterior, comenzar afirmando que el artículo. 3.1.6, titulado "Instrumentos de actuación urbanística" dispone en su apartado 1 que "para el desarrollo y ejecución del Plan General, y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación.

Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General o del planeamiento territorial, y se tratan en el Capítulo Segundo de éste Título".

En el citado Capítulo Segundo del Título III, denominado "Instrumentos de ordenación", es el artículo 3.2.3, que lleva por título "Planes Parciales", el que regula esta figura de planeamiento. Este precepto dispone lo siguiente:

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el Suelo Urbanizable, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de Suelo Urbanizable, señalando su ordenación detallada.
3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. En cualquier caso cumplirán las determinaciones de densidad de viviendas de la legislación urbanística de carácter superior.

Contendrán asimismo los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las precisiones siguientes:

- a. En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se precisarán justificadamente los siguientes aspectos:
 - 1º Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
 - 2º Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
 - 3º Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística mediante las correspondientes unidades de ejecución, haciendo patente que se ajustan a los criterios de delimitación establecidos en estas Normas.
 - 4º Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan para cada una de dichas unidades de ejecución.
 - 5º Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de los usos y actividades previsto en el territorio ordenado. En todo caso se respetarán los estándares mínimos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
 - 6º Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.
 - 7º Articulación, en forma de sistema local, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.
- b. Delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
- c. A efectos de cálculo de los aprovechamiento lucrativos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías, pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso y tipología característico, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluya.

En caso de que el Plan Parcial calificase terrenos para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se estará a lo dispuesto en el Título Cuarto de estas Normas.

- d. La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de equipamiento local, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con las que el Plan General contiene para determinados Sectores en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas". Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales determinaciones -salvo indicación expresa en contrario-, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales.
 - e. Determinación de las ordenanzas reguladoras de la edificación sobre la superficie residencial neta que podrá ser cualquiera de las ordenanzas siguientes, adaptadas puntualmente en su caso a las peculiaridades del sector: "Manzana Cerrada" (MC), "Plurifamiliar Aislada (PAS)" "Ordenación Abierta" (OA), "Unifamiliar Aislada" (UAS), "Unifamiliar Adosada" (UAD), "Colonia Tradicional y Popular" (CTP), "Industrial" (IND) y "Comercial" (CO).
 - f. Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.
 - g. El estudio económico financiero del Plan Parcial cuantificará justificativamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución que se hubiesen delimitado, de conformidad a lo establecido en el Programa de Actuación y en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, según lo dispuesto en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Cuando en la Ficha de características del correspondiente sector así esté previsto, dicha carga externa se ajustará a lo dispuesto en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Generales, de iniciativa pública, que habrá de aprobarse con carácter previo.
 - h. La documentación gráfica se presentará a escala 1/1.000 como mínimo.
4. Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quién tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial -que podrán también ser redactados por el Ayuntamiento- en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.
 5. Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán además incluir los documentos y determinaciones a que hacen referencia el artículo 105 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, y 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por su parte, el artículo 7.2.8, titulado "Desarrollo y características de ordenación de los Programas de Actuación Urbanística" contiene un apartado 3 del que reproducimos sus dos primeros párrafos, dada su importancia a los efectos del presente documento:

"Con la aprobación del Programa de Actuación Urbanística, los sectores comprendidos en su ámbito adquieren la categoría de Suelo Urbanizable Programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Parciales (...) que desarrollen los Programas de Actuación Urbanística, tendrán como objetivo, entre otros, ordenar detalladamente el territorio completo afecto a cada etapa de ejecución de dicho programa, o a la totalidad del suelo incluido en el programa, si se hubiera previsto una sola etapa".

La remisión que contiene el precepto transcrito al "Suelo Urbanizable Programado" nos conduce directamente al Título VII del Régimen Urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, que lleva por rúbrica "Régimen del Suelo Urbanizable", cuyo Capítulo I tiene por título, precisamente, el de "Suelo Urbanizable Programado". De este capítulo reproducimos tan sólo aquellos preceptos aplicables a los suelos objeto de esta ordenación, que en virtud de la Aprobación del Plan de Sectorización, se han transformado en "Suelos Urbanizables Programados", o como dice la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en "Suelos Urbanizables Sectorizados". Tales artículos son los siguientes:

Sección 1ª: CONDICIONES GENERALES

Artículo 7.1.3. Obligaciones y cargas de los propietarios

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo Urbanizable Programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y en el artículo 4.1.4. de las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable Programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. Es uno de los principales objetivos del Plan acercar la oferta residencial a la demanda ciudadana de "Vivienda de Protección Oficial" en cualquiera de sus modalidades. En este sentido, el Plan se plantea en su Programa la obligación de realizar el equivalente al menos a una media del 25% de las viviendas de cada sector, cumpliendo las características económicas que determinan dichas modalidades de la Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.).

Con objeto del cumplimiento de la expresada determinación normativa los planes parciales preverán las ordenanzas específicas necesarias, integrándolas adecuadamente en la zonificación que propongan.

Artículo 7.1.4. Deber de urbanizar

1. En Suelo Urbanizable, constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento corre a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

Además ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzos de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que éste genere, de conformidad con unos requisitos y condiciones que establezca el presente Plan.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c) El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2. Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

Sección 2ª: DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 7.1.5. Ámbito del planeamiento parcial

1. (...)

2. Los Planes Parciales deberán referirse a sectores de Suelo Urbanizable Programado, pudiendo integrar elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio del Plan o de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, que hagan aconsejable la vinculación de su desarrollo o sean elementos que tengan determinada la obtención de su suelo y su ejecución en su caso, con cargo al Suelo Urbanizable.

Artículo 7.1.6. Contenido y determinaciones

1. El Plan General regula su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y

específico contenidas en este Título, en las Fichas Regulatoras de los Sectores y en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas".

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes:

- a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- b) Iniciativa del planeamiento, indicando si es pública o privada.
- c) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.
- d) Se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación.
- e) Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.
- f) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios.

Dichas determinaciones tienen el carácter vinculante o indicativo que en cada caso se indica en la Ficha correspondiente.

Artículo 7.1.7 Regulación de la Ordenación y la Edificación

1. Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

Quando un Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de edificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

La aplicación de las ordenanzas que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio de ordenanzas propuestas para el Suelo Urbano en la Normativa de este Plan; no obstante, justificadamente, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados en dichas ordenanzas (volumen, ocupación, altura, separación a linderos)

2. Las Fichas Regulatoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables que pueden destinarse a los usos característicos y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el Título Décimo.

La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para cada sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en estas Normas.

3. En determinados sectores de Suelo Urbanizable Programado se establecen, bien en la Ficha reguladora o en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas", reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o equipamiento) que deberán respetarse como mínimos. Cuando no se indiquen reservas, o las indicadas sean inferiores a las que corresponda por

aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, deberá reservarse al menos la superficie que regula este último, que tendrá en todo caso la consideración de mínimo absoluto.

Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán las dotaciones establecidas en el art. 83.2 de la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, así como el carácter público o privado de las mismas, reservándose, en cualquier caso, el Ayuntamiento la potestad de establecer como públicos determinados servicios de interés público y social que considere debidamente justificados. En todo caso, tendrán la consideración de públicas las dotaciones establecidas con tal carácter en el artículo mencionado.

4. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de estas Normas.

Sección 3ª: GESTION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 7.1.9. Delimitación de unidades de ejecución en Suelo Urbanizable Programado

1. En Suelo Urbanizable Programado, todos los terrenos de cada Plan Parcial deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación se contendrá en dichos documentos de planeamiento.

2. En todo caso, la división en unidades de ejecución de un Plan Parcial se hará conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

3. Cuando la delimitación de la unidad de ejecución esté contenida en el planeamiento parcial, no será de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente plan.

Sección 4ª: EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 7.1.10. Condiciones generales de edificación

1. El Suelo Urbanizable Programado estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico de estas Normas. Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en estas Normas.

a) Deben estar aprobados los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de urbanización.

b) Se deberán cumplir además los requisitos previstos en el artículo 6.0.16 de estas Normas.

Por último, hay que hacer referencia a las determinaciones del **Plan de Sectorización PO-5**, en cuyo desarrollo se formula el presente Plan Parcial. El apartado 3 de la Memoria de Ordenación, titulado, "Propuesta de Ordenación", dedica su apartado 5 a lo que denomina "Determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada", dentro del cual, el epígrafe 9, rubricado "Planeamiento de desarrollo", prevé que el Sector 1 será desarrollado mediante el Plan Parcial PO 5.1, "Barquera Sur".

Por su parte, el artículo 12.1 de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización PO-5, dispone literalmente lo siguiente:

"El Sector 1 se desarrollará mediante un Plan Parcial, coincidente con la totalidad del ámbito del sector y que se denominará "Plan Parcial PO 5.1 BS Barquera Sur".

En consecuencia, queda justificado el encaje legal del presente planeamiento de desarrollo.

1.3.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto la redacción del Plan Parcial PO 5.1 "La Barquera Sur", que desarrolla el Sector 1 del Plan de Sectorización PO-5 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

La aprobación del Plan de Sectorización PO-5 supone el cambio de categoría de los suelos objetos de ordenación, que pasan de ser "Suelo Urbanizable No Sectorizado" a "Suelo Urbanizable Sectorizado".

La aprobación del presente Plan Parcial también se produce una modificación cualitativa de la categoría del suelo, que pasa a convertirse en "Suelo Urbanizable Ordenado", de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 47.b) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuya virtud "desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo [el Suelo Urbanizable Sectorizado] pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado".