

2. Aprovechamiento.  
Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Expresada en m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de superficie total del sector).  
Aprovechamiento Municipal: 10%.

3. Condiciones de ordenación:  
Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.

4. Usos permitidos.  
Industrial, Almacenes y Comercial como uso predominante.

5. Planeamiento.  
El desarrollo del sector se realizará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. El Plan Parcial podrá determinar la división del Sector en Polígonos.

El Plan Parcial se presentará en el Ayuntamiento antes de transcurridos 4 años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas.

El diseño del trazado viario habrá de resultar lo menos molesto posible para las poblaciones cercanas en cuanto al tráfico de vehículos pesados, intentando diseñar rutas de entrada y salida que no tengan que atravesar ninguna barriada, y si esto no fuese posible, se deberá limitar la velocidad de circulación

En el Proyecto de Urbanización habrán de planificarse los itinerarios de los vehículos de obra, optando por aquellas rutas que resulten menos molestas para las poblaciones cercanas, asimismo se establecerán todas las medidas de protección necesarias en los bordes de la actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción, incluyéndose un Plan de Restauración ambiental y paisajístico que contenga los siguientes aspectos:

1. Análisis del área afectada por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- a) Instalaciones auxiliares.
- b) Vertederos o escombreras de nueva creación legalizados donde conducir los materiales sobrantes.
- c) Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- d) Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- e) Accesos y vías abiertas para la obra.
- f) Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

2. Actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- a) Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- b) En caso que se proyecten zonas verdes, descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- c) Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria de obra.
- d) Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

El Plan de Restauración Paisajística habrá de ejecutarse previamente a la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento, incluyéndose en el Acta de Recepción la certificación de su finalización.

El último certificado quedará en el ayuntamiento a disposición del órgano ambiental para eventuales inspecciones.

Almería, 6 de junio de 2006.- El Delegado, Luis Caparros Mirón.

*ANUNCIO de 30 de octubre de 2006, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización en el ámbito de PAU-P LE-2 «Quemadillas Bajas (zona sur) y Ribera Baja (en parte)», en el municipio de Córdoba (Expte. P-106/05), de Aprobación Definitiva de manera parcial con Suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 27 de julio de 2006.*

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 27 de junio de 2006, en relación con el siguiente expediente:

P-106/05.

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Córdoba, para la solicitud de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización PAU-P LE-2 «Quemadillas Bajas (zona sur) y Ribera Baja (en parte)» inscrito en el Plan General de Ordenación Urbana de dicho municipio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.2.B.a y 36.2.c.1.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1.º El día 28 de diciembre de 2005, tiene entrada en la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, oficio del Ayuntamiento de Córdoba solicitando la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística de referencia, al que se adjunta el expediente administrativo y la documentación técnica que lo integra. Una vez registrada su entrada en la Delegación Provincial, se requiere del Ayuntamiento que lo complete con diversa documentación, lo que es cumplimentado con fecha 26 de mayo de 2006.

2.º De la documentación remitida se desprende que el procedimiento para la aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística se inicia por la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, mediante acuerdo de aprobación inicial, adoptado en sesión celebrada el 10 de octubre de 2003, y previo informe técnico y jurídico emitido por los servicios municipales.

Sometiéndose el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP núm. 163 de 9 de diciembre de 2003, en un diario de difusión provincial con fecha de 13 de noviembre de 2003, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Simultáneamente se requieren los informes sectoriales y dictámenes que afectan al procedimiento. Dicho período culmina con la presentación de cuatro alegaciones, que fueron posteriormente desestimadas por el Ayuntamiento, y con la recepción del informe favorable emitido por la Unidad de Carreteras en Córdoba del Ministerio de Fomento de fecha 27 de abril de 2004, del informe de la Confederación Hidrográfica de Guadalquivir de fecha 24 de enero de 2004 declarando inundable una parte del ámbito del Plan, y del informe de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 5 de abril de 2004, que exige la exclusión del ámbito del sector de una vía pecuaria. Habiéndose solicitado informe a RENFE, transcurrido el plazo para su emisión, no se ha recibido.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable emitido por los servicios municipales, acuerda en sesión celebrada el día 7 de abril de 2005, la aprobación provisional.

Por último, tras la elaboración de un Texto Refundido, se procede a su aprobación provisional por el Pleno del

Ayuntamiento en sesión celebrada con fecha 1 de diciembre de 2005. Tras ella se incorporan al expediente el informe favorable con observaciones emitido por la Consejería de Medio Ambiente de fecha 2 de mayo de 2006 y el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de fecha 6 de abril de 2006.

3.º Emitido informe por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aprobarlo definitivamente, con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspender dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el citado informe, que, hechas suyas por la Comisión, después se detallarán.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación de un Plan de Sectorización cuyo objeto es el cambio de categoría de los terrenos afectados por su ámbito, de suelo urbanizable, no sectorizado, a sectorizado, innovando el Plan General de Ordenación Urbana del municipio, y complementando la ordenación establecida por éste, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.1 de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Córdoba es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA, resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo 13.2.b del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1.º de la LOUA.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (32.1.1.º.a; 32.1.3.º y 4.º; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.º párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3). Constando en el expediente informe favorable emitido por la Unidad de Carreteras en Córdoba del Ministerio de Fomento, de conformidad con la vigente legislación de Carreteras, informe favorable con observaciones de la Consejería de Medio Ambiente e informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 19.1.a, b y c, 19.2; 3; 9; 12.2 a 5 de la LOUA, teniendo en cuenta su concreto alcance y finalidad, y ello, sin perjuicio de las deficiencias que en el apartado 2.º se detallan.

1.º Señalándose las siguientes consideraciones y valoraciones:

Cabe apreciar la conveniencia y oportunidad urbanística del presente Plan de Sectorización, con base en el objetivo pretendido de cambio de categoría de los terrenos de Suelo Urbanizable No Programado, a Suelo Urbanizable Sectorizado, establecidos en el vigente Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba como PAU-P LE-2 «Grupo de Parcelaciones Levante 2» de 797.651 m<sup>2</sup>, relativo a las parcelaciones urbanísticas denominadas «Quemadas Bajas, Zona Sur» (06), y «Ribera Baja, en parte» (51),

Dicha apreciación cabe realizarla sobre la base de los informes favorables emitidos en el expediente por el órgano competente en materia de cauces públicos y Dominio Público Hidráulico, al entender éste, que las medidas correctoras contempladas en el Plan de Sectorización, en las previstas Obras de Encauzamiento del río Guadalquivir a su paso por la ciudad de Córdoba 2.ª fase y en los planes parciales tramitados simultáneamente, resultan suficientes para eliminar los riesgos de inundación reconocidos por dicho órgano para los sectores en él incluidos.

Cabe considerar suficientemente justificado el nivel de dotaciones públicas establecido en las fichas de planeamiento para los sectores que se señalan a continuación a efectos de lo previsto en el artículo 17.2 de la LOUA, por cuanto, al tratarse de sectores de suelo urbanizable, en los que se han llevado a cabo irregularmente total o parcialmente actuaciones de urbanización y edificación, estas últimas con un alto grado de ocupación y transformación del suelo, y que el presente plan de sectorización, y el PGOU-03, declaran expresamente compatibles con el modelo urbanístico y territorial adoptado, concurren además las siguientes circunstancias:

- Para el sector Quemadas Bajas, Zona Sur, la dotación de los espacios libres alcanza un estándar de 34 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t, que resultando inferior al 10% de la superficie del sector exigible como mínimo según el artículo 17.1.2.º.a de la LOUA, es claramente superior al estándar de 18 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t. Resultando factores que hacen permisible su minoración, la posición periférica del sector en la trama urbana resultante, su integración en el espacio rural circundante, y la tipología edificatoria de baja intensidad. Por otra parte, la dotación de 10 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t, aun cuando es inferior al mínimo de 12 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t exigible por el artículo 17.1.2.º.a de la LOUA, para equipamiento público, puede considerarse justificada, por cuanto, queda constando en el expediente el pronunciamiento expreso del órgano competente en materia educativa, de la cobertura de dichos servicios en las dotaciones dispuestas en los núcleos de población cercanos, lo que permitiría reducir la dotación general, al quedar garantizado funcionalmente un suficiente nivel de accesibilidad a dichas dotaciones, permitiendo por otra parte, consolidar un intercambiador de servicios públicos exclusivo del sector. Todo lo anterior, permite motivar la admisión de las exenciones que sobre estándares de dotaciones prevé del artículo 17.2 de la LOUA, para este sector.

- Para el sector Ribera Baja (en parte), la dotación de los espacios libres alcanza un estándar de 44 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t, que resultando inferior al 10% de la superficie del sector exigible como mínimo según el artículo 17.1.2.º.a de la LOUA, es claramente superior al estándar de 18 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t. Resultando factores que hacen permisible su minoración, la posición periférica del sector en la trama urbana resultante, su integración en el espacio rural circundante, y la tipología edificatoria de baja intensidad. Por otra parte, la dotación de 7,5 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t, aun cuando es inferior al mínimo de 12 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t exigible por el artículo 17.1.2.º.a de la LOUA, para equipamiento público, puede considerarse justificada, por la inmediatez urbana a otros sectores contenedores de dotaciones públicas de carácter local y general (núcleo urbano de Alcolea), constando en el expediente el pronunciamiento expreso del órgano competente en materia educativa, de la cobertura de dichos servicios en las dotaciones dispuestas en el núcleo de población cercano, lo que garantiza funcionalmente un adecuado nivel de accesibilidad a dichas dotaciones, permitiendo por otra parte, consolidar un intercambiador de servicios públicos exclusivo del sector. Todo lo anterior, permite motivar la admisión de las exenciones que sobre estándares de dotaciones prevé del artículo 17.2 de la LOUA, para este sector.

Se entenderán que forman parte de la ordenación estructural del plan de sectorización aquellas determinaciones de los

sectores que tienen por objeto las materias reguladas por el artículo 10.1 de la LOUA.

Los instrumentos de desarrollo y ejecución, planes parciales y proyectos de urbanización deberán atender las observaciones contenidas en el informe emitido, con fecha 6 de abril de 2004, por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en relación con la protección y actuaciones sobre el dominio público hidráulico, así como la prevención de los riesgos de inundación; igualmente, se deberán atender las observaciones contenidas en el informe emitido, con fecha 27 de abril de 2006, por la Unidad de Carreteras en Córdoba, del Ministerio de Fomento, en relación con la legislación sectorial de carreteras. Por otra parte, deberá tenerse en cuenta las observaciones señaladas en el informe emitido por la Delegación Provincial en Córdoba, de la Consejería de Medio Ambiente, con fecha 2 de mayo de 2006, respecto a las vías pecuarias afectadas. Igualmente, se deberán atender las observaciones contenidas en el Informe de RENFE (ahora ADIF), de fecha 18 de noviembre de 2002.

A los efectos de las previsiones del artículo 12.4.e, relativas a los compromisos y garantías prestados para la urbanización, se consideran innecesarios habida cuenta de que el plan de sectorización es de iniciativa pública.

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

Los planes parciales que desarrollen los dos sectores incluidos en el presente plan de sectorización deberán contemplar expresamente las medidas de protección contra el riesgo de inundación que sean exigidas por el órgano sectorial competente, resultando ésta una condición inexcusable para su efectiva aprobación y ejecución, conforme a lo requerido por la Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 18 de marzo de 2003, de aprobación del Texto Refundido del PGOU de Córdoba, y al documento de cumplimiento de dicha resolución, aprobado por el Ayuntamiento de Córdoba con fecha de 7 de octubre de 2004. En este sentido, resultan incompletas las determinaciones del plan de sectorización (apartados 2.3 y 2.4 de la memoria, y condiciones de desarrollo de las fichas de planeamiento) en lo relativo a los criterios de ordenación de los sectores y a las previsiones para su gestión, por cuanto no contienen la condición expresa de que tales actuaciones se encuentren efectivamente programadas y realizadas al momento de la ejecución del planeamiento. Por otra parte, las condiciones de desarrollo de las fichas de planeamiento de los sectores, contemplarán expresamente, además, la obtención del informe favorable del órgano competente en materia de cauces públicos para la aprobación de los respectivos planes parciales.

Resultan incompletas las determinaciones de los sectores por cuanto omiten el establecimiento de la densidad de viviendas. Dicha densidad, guardará la debida coherencia con el modelo urbano pretendido por el Plan General de Córdoba, para los sectores de regularización de procesos de parcelación urbanística en suelo no urbanizable, para los que no se pretende su intensificación urbana, sino su regularización tomando como premisa básica el reconocimiento de la realidad urbana existente. Así, la densidad debe permitir el reconocimiento de las antedichas realidades y la colmatación, en coherencia con el modelo, de los espacios no edificados, una vez asegurada la reserva de espacios libres y dotaciones para el sector.

No resultan adecuadas al régimen de deberes de los propietarios del suelo urbanizable previsto en la vigente legislación urbanística, la previsión de excluir de los gastos de urbanización los costes relativos al paso inferior del ferrocarril previsto en el plan de sectorización, así como la asignación de dichos costes a los órganos de las administraciones implicadas (apartados 2.2.2, en págs. 14, 16, 2.4, en pág. 18, y en el punto 4 de las condiciones

de desarrollo de la ficha de planeamiento del sector Ribera Baja). Por otra parte, como tal previsión queda condicionada a la eliminación del actual paso a nivel en la antigua travesía de la N-IV, tal determinación requerirá, en todo caso, el informe favorable del órgano titular de la referida carretera.

Resulta improcedente la calificación como espacios libres localizados fuera del Sector Ribera Baja, pero dentro del dominio público ferroviario, tal y como refleja en el plano de Ordenación núm. 2.2.

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

Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan de Sectorización PAU-P LE-2 «Quemadillas Bajas (zona sur) y Ribera Baja (en parte)» para la ejecución de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba en el que se inscribe, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado 2.º del referido fundamento de derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

Con carácter previo a la publicación de la presente resolución, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

La presente resolución se publicará, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Córdoba, y a demás interesados.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el art. 22.4 del Decreto 193/2003, de 1 de julio.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, según se prevé en el art. 22.3 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación a la Disposición Transitoria Única del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y el artículo 115.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Córdoba, 27 de julio de 2006.- VºBº El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Francisco García Delgado; El Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Pedro Jesús López Mata.

PUBLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS

3. Normas. Desarrollo. Aprovechamiento.

3.1. División del territorio. Delimitación de áreas de reparto y sectores.

La delimitación discontinua en dos ámbitos del PS invita a definir un sector distinto en cada uno de ellos, justificando dicha determinación en la particularidad de cada parcelación, en cuanto que cada una de ellas tienen problemas estructurales distintos y se prevén dificultades en su gestión por circunstancias igualmente variadas.

De este modo el Plan de Sectorización delimita los siguientes sectores:

- Sector 1: Quemadillas Bajas (Zona Sur) (Quemadillas B Sur).
- Sector 2: Ribera Baja (en parte) (Ribera Baja).

Estos sectores se desarrollarán mediante sendos planes parciales cuya delimitación coincide con la totalidad del ámbito de cada sector y que se denominarán Plan Parcial Quemadillas Bajas (Zona Sur) «PP-Quemadillas B Sur» y Plan Parcial Ribera Baja (en parte) «PP-Ribera Baja», cuyas fichas de planeamiento propuestas se adjuntan en el punto 3.4. de la presente memoria.

Se establece un único área de reparto que incluye los dos sectores definidos anteriormente.

3.2. Determinación del aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio del área de reparto, es el señalado por el planeamiento general, 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

En cuanto a los coeficientes de uso y tipología, puesto que la tipología edificatoria que se establece como única en ambos sectores es la de unifamiliar y tampoco se aprecian diferencias claras en cuanto a situación y características urbanas dentro del P.S. no se estima precisa la asignación de coeficientes correctores en función del uso y tipología. Si bien el Plan Parcial podrá establecer aprovechamientos distintos en función de la particularidad de cada zona y en este caso deberá preverse la fijación de coeficientes de ponderación que faciliten la equidistribución de cargas.

En la siguiente tabla se recogen los cálculos necesarios para la determinación del Aprovechamiento fijado para cada uno de los sectores.

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO	
SECTOR QUEMADILLAS BAJAS B SUR	Superficie: 252.261 m <sup>2</sup> s
USO E INTENSIDAD GLOBAL	
Uso: Residencial Unifamiliar	Edificabilidad bruta: 0,15 m <sup>2</sup> t /m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	
Aprovechamiento Medio: 0,15 UA (Fijado por el PGOU)	
APROVECHAMIENTO	
Área de Reparto: AR-1	Aprov. Homogeneizado: 37.839 m <sup>2</sup> t h
Aprov. Medio: 0,15 UA	Aprov. Subjetivo: (90%) 34.055 m <sup>2</sup> t
Aprov. Objetivo: 37.839 m <sup>2</sup> t	Aprov. 10% Municipal: 3.784 m <sup>2</sup> t
Coef. Ponderación: 1,00	Exceso de Aprov. Subjetivo: 0 m <sup>2</sup> t

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO	
SECTOR RIBERA BAJA	Superficie: 545.390 m <sup>2</sup> s
USO E INTENSIDAD GLOBAL	
Uso: Residencial Unifamiliar	Edificabilidad bruta: 0,15 m <sup>2</sup> t /m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	
Aprovechamiento Medio: 0,15 UA (Fijado por el PGOU)	
APROVECHAMIENTO	
Área de Reparto: AR-1	Aprov. Homogeneizado: 81.809 m <sup>2</sup> t h
Aprov. Medio: 0,15 UA	Aprov. Subjetivo: (90%) 73.628 m <sup>2</sup> t
Aprov. Objetivo: 81.809 m <sup>2</sup> t	Aprov. 10% Municipal: 8.181 m <sup>2</sup> t
Coef. Ponderación: 1,00	Exceso de Aprov. Subjetivo: 0 m <sup>2</sup> t

Debido a la complejidad de una ordenación a posteriori, se procurará en las ordenanzas que al efecto se redacten en los planes parciales, dar cobertura a todas las actuaciones existentes (excluyendo las situaciones claramente insalvables, como las derivadas de usos incompatibles, construcciones en tercera planta, etc.), de modo que podrán crearse nuevas ordenanzas partiendo de las aprobadas por el PGOU.

En cuanto a las posibilidades de gestión, en principio se establece el sistema de compensación, subsistema de propietarios, si bien se observa que debido a las dificultades que dicho sistema puede entrañar debe ser considerada por la administración local la posibilidad de seguir avanzando en la gestión tutelada de igual manera que lo está haciendo con los PS y PP, de este modo, se aceleraría el desarrollo de las unidades de ejecución que se derivaran de los planes parciales.

3.3. Determinaciones sobre organización y gestión.

Se definen a continuación las propuestas relativas a la gestión de los diferentes sectores que componen el presente Plan de Sectorización.

- Sector 1: Quemadillas Bajas (Zona Sur) (Quemadillas B Sur).

Como ya se ha indicado, se desarrollará por un solo Plan Parcial donde se establece una única Unidad de Ejecución denominada UE PP-Quemadillas B Sur.

- Sector 2: Ribera Baja (en parte) (Ribera Baja).

Como ya se ha indicado, se desarrollará por un solo Plan Parcial donde se definen tres Unidades de Ejecución independientes para facilitar la gestión del mismo.

El sistema de actuación propuesto en ambos casos es el de Compensación.

La distribución en Unidades de Ejecución podrá modificarse mediante el correspondiente procedimiento cuando a instancia de los propietarios se acredite la existencia de acuerdos internos para acometer la ejecución de obras de infraestructuras comunes, y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable respecto del equilibrio entre diferentes Unidades de Ejecución.

3.4. Viario y obras de urbanización.

Características de las obras de urbanización.

Tomando como base los criterios reflejados en el PGOU y teniendo en cuenta las especiales circunstancias y condicionantes de cada parcelación se establecen los siguientes criterios y disposiciones mínimas.

3.4.1. Clasificación de las vías:

a) Viario Medio. Son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial de los diferentes usos, o que por su longitud salen fuera del ámbito del barrio o distrito, pero que no poseen las condiciones suficientes de continuidad o capacidad para ser clasificadas dentro de las vías primarias. Son las vías exteriores a la delimitación a las que deberán conectarse las vías interiores.

b) Distribuidores de barrio. Son aquellas vías de menor intensidad en cuanto a tráfico, pero de gran importancia en la ordenación del área en que se encuentran, y cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el tramado viario local hacia las vías de jerarquía superior.

c) Viario Local. Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito. La función principal es el acceso a los usos situados en sus bordes. El tráfico urbano es casi exclusivo y su diseño prima la actividad local sobre la comunicación entre zonas. Se utilizará un diseño urbano que impida la circulación de vehículos a una velocidad superior a 30 km/h. Permiten el acceso de vehículos a las zonas y viarios colindantes, el estacionamiento y reparto de mercancías. La circulación de peatón es preferente.

d) Sendas peatonales. Las destinadas exclusivamente a la circulación de peatones con circulación excepcional de vehículos de servicio y transporte colectivo.

#### 3.4.2. Condiciones de diseño.

##### 3.4.2.a) Perfil longitudinal.

Para la elección de los límites de las inclinaciones de las rasantes en zonas urbanas se tendrá en cuenta no solo criterios circulatorios sino también la incidencia urbanística de las soluciones así como su repercusión económica y ambiental.

Como orientación, se evitará superar una pendiente máxima de 6% en tramos de longitud mayor de 30 m. No obstante, dicho límite puede superarse si en el estudio económico sobre la incidencia de la rampa en el coste de ejecución de la carretera frente a los factores de reducción de velocidades, costes de funcionamiento y aumento del ruido se considera favorable un aumento de la inclinación.

Las intersecciones se ubicarán fuera de las grandes rampas, no debiendo superarse como cifra orientativa el 3%.

Para las glorietas se evitarán pendientes superiores al 2,5%.

##### 3.4.2.b) Sección transversal.

En todas las secciones viarias que combinen el ámbito peatonal con el ámbito de calzada, se deberá mantener la proporción mínima de 1/3 de la zona peatonal respecto a la zona de circulación rodada.

##### Carriles de circulación.

La anchura usual de los carriles de circulación será de 3,5 m. pudiéndose aumentar o disminuir este valor en función de la velocidad de proyecto de la vía, existencia de puntos singulares, con restricciones de anchura y/o para conseguir una homogeneidad de los carriles.

No obstante la anchura no será en ningún caso inferior a 2,75 m.

El mínimo absoluto será utilizado sólo para calles peatonales y bordes con restricción de acceso.

##### Carril de aparcamiento.

En aparcamientos con mayoría de vehículos ligeros se recomienda unas dimensiones mínimas de 2,20 m. x 4,50 m.

##### Aceras.

Se dispondrán aceras de ancho mínimo 1,50 m en los viales de nueva apertura.

En los viales existentes donde sea inviable el ensanche de la sección total entre fachadas, ésta se reducirá o se diseñarán plataformas únicas sin diferenciación entre calzada y acerado, si bien esto se llevará a cabo exclusivamente en las sendas peatonales y excepcionalmente en el viario local.

Más concretamente, las sendas peatonales que sirvan como acceso único a alguna parcela quedarán con un ancho mínimo de 5 metros (teniendo en cuenta que los recorridos hasta los viales de mayor sección son cortos, y el flujo de tráfico es muy bajo, se considera que este ancho es el mínimo que garantiza una mínima accesibilidad en caso de emergencia y se deberá respetar siempre) no obstante cuando las circunstancias particulares de cada calle lo permitan (ausencia de edificaciones alineadas al vial), se deberá ir a anchos totales mayores (al menos 6,50 m).

##### 3.4.2.c) Peatones.

Se aplicará lo dispuesto en la normativa municipal y, en especial, a lo que se refiere la Ordenanza de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, en el transporte y la comunicación.

Utilizando la velocidad de los vehículos como indicador de compatibilidad entre el tránsito peatonal y la circulación de vehículos, para velocidades inferiores a 30 Km/h. pue-

den plantearse soluciones integradas de peatón-automóvil a nivel.

##### 3.4.2.d) Firmes y pavimentos.

En calzadas.

La instalación de un determinado tipo de pavimento debería contemplar los siguientes criterios:

Rugosidad de la capa de rodadura tanto en seco como en mojado manteniendo sus condiciones con el tiempo.

Seguridad en la frenada, garantizando distancia mínimas en seco o mojado.

Durabilidad y resistencia a la degradación por tráfico, agua o elementos climáticos.

Mínimo nivel de ruido y vibraciones tanto desde el punto de vista de conductos como de la población afectada. No obstante, en ciertos casos puede ser buscado un nivel de ruidos superior a la media para disuadir altas velocidades de los vehículos.

Calidad visual.

En aceras y vías peatonales.

Las cualidades requeridas para estos pavimentos son principalmente:

Comodidad.

Registrabilidad (facilitar la inspección y reparación de redes de servicios subterráneos).

Durabilidad y calidad visual.

En lo relativo a la comodidad son preferibles texturas lisas, si bien, los materiales rugosos son útiles en zonas accesibles pero por las que el tránsito no es deseable.

La registrabilidad para el acceso a redes enterradas es siempre necesaria siendo los pavimentos continuos sobre lecho de árido los más deseables.

Las calidades de los materiales más habituales son:

Mezclas bituminosas.

Hormigones.

Adoquines de hormigón.

Losas y losetas.

##### 3.4.2.e) Drenajes.

Las vías urbanas se diseñarán para posibilitar la recogida subterránea de pluviales evitando las cunetas. Para recoger el agua de escorrentía de manera eficaz es necesario dotar a la calzada de una pendiente transversal mínima del 2% intentando no superar el 3%. Los tramos horizontales o relativamente horizontales se deben eliminar o acortar.

3.4.2.f) Señalización, iluminación y protecciones contra el ruido.

En cuanto a las condiciones y consideraciones funcionales que se han de tener en cuenta en estos aspectos se estará a lo dispuesto en el PGOU art. 14.1.7 y ss.

##### 3.4.2.g) Plantaciones.

La integración de las plantaciones en el diseño de la vía pública no es únicamente un elemento complementario y adicional de carácter ornamental sino que desempeña importantes funciones en el viario como refuerzo de aspectos funcionales e infraestructurales (glorietas, enlaces...) ocultación de aspectos estéticos negativos, constitución en sí mismas de hitos urbanos singulares, creación de barreras de protección contra el ruido, el viento y la contaminación atmosférica.

Es recomendable y en algunos casos obligatorio mantener la vegetación preexistente asociada a los elementos

geográficos; por ejemplo, los arbolados de ribera asociados a cauces.

En cuanto a la vegetación de nueva implantación es fundamental la elección de especies adaptadas al clima, al suelo y a los índices de contaminación, atendiendo dicha elección más que a criterios estrictamente ornamentales, a razones climáticas, de soleamiento, de ordenación espacial y de adecuación ambiental. De la misma manera debe tenerse siempre presente la compatibilidad de las plantaciones con el drenaje, dotando al terreno de un nivel de drenaje adecuado a las necesidades de agua de las plantaciones y evitando la implantación de especies que obstruyan los canales de drenaje.

Según la zona de implantación se adoptará una serie de consideraciones para cada caso, contenidas en el art. 14.1.10 del PGOU.

### 3.4.3. Determinaciones sobre las zonas verdes.

#### 3.4.3.a) Ordenación.

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular, las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado...

#### 3.4.3.b) Instalación de estructuras móviles y otros usos provisionales.

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

#### 3.4.3.c) Servidumbres.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

#### 3.4.3.d) Jardinería.

La elección de especies arbóreas en calles atenderá, más que a criterios estrictamente ornamentales, a razones climáticas, de soleamiento, de ordenación espacial y de adecuación ambiental, debiendo utilizar especies propias de la región o de comprobada buena adaptación a la ciudad.

Se dispondrá de la red de riego al tipo de plantación proyectada.

#### 3.4.3.d) Criterios de ordenación y diseño.

El proyecto de zonas verdes, debiendo garantizar la cualificación de dicho espacio como tal, se ajustará a criterios de ahorro de agua y energía, de facilidad de mantenimiento, adaptación al medio y utilidad ciudadana. La ordenación espacial, diseño de elementos y elección de vegetación serán acordes con estos enunciados.

En las zonas verdes calificadas urbanísticamente como tales, debe preservarse de pavimentación al menos una superficie equivalente al 75% de la superficie total. El 25% de la superficie puede ser pavimentada, evitando sistemas estancos como soleras de hormigón o similares.

En los proyectos de urbanización de zonas verdes se justificará de forma explícita el cumplimiento de la Ordenanza Municipal.

#### Disposiciones finales sobre normas de urbanización.

1. Se remite al Pliego de Condiciones Técnicas elaborado por el Ayuntamiento para las obras de urbanización en el que se regulará, al menos, los tipos de firmes, zanjas y canalizaciones, tendidos aéreos, elementos de pavimentación, mobiliario

urbano, tapas de registros, elementos de alumbrado público, señalización de tráfico e informativa, contenedores de residuos, cabinas, marquesinas, expendedores, kioscos, elementos provisionales... regulación de las operaciones de reposición de elementos afectados por obras parciales de infraestructuras, así como la prohibición de materiales contaminantes o no adecuados.

2. Las intervenciones de toda índole, ya sean obras o instalaciones, de iniciativa pública o privada, serán coordinadas y dirigidas desde un único órgano municipal con competencia para ello.

### 3.5. Usos dominantes, compatibles y a erradicar.

#### a) Uso dominante:

Residencial Unifamiliar.

#### b) Usos compatibles:

- Industria 1.ª categoría.
- Terciario (excepto instalaciones hosteleras con música y los correspondientes al grupo c) del uso recreativo).
- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

#### c) Usos a erradicar:

- Todos los no contemplados en los dos apartados anteriores. En concreto se detectan explotaciones avícolas en la zona que deberán desaparecer en un plazo máximo de tres años desde la finalización de las obras de urbanización.

- Las parcelas que en la actualidad se dedican al cultivo en general y en particular huertos y huertas de frutales no se consideran incompatibles con el uso residencial.

### 3.6. Fichas resumen de planes parciales:

Sector: PP Quemadillas B Sur.

Datos generales:

Clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

Denominación: Quemadillas Bajas zona sur.

Datos de ordenación:

Instrumento de ordenación: Plan parcial.

Superficie (m<sup>2</sup> suelo): 252.261.

Índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo): 0,15.

Techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 37.839.

Usos globales: Residenciales.

Ordenanza/s de aplicación: UAS

Sistema de actuación: Compensación

Iniciativa: Privada

Plazo de redacción: Simultáneo.

Cesiones de suelo (en m<sup>2</sup> suelo):

Viales (V): Según Plan Parcial.

Espacios libres y zonas verdes (a): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (Aprox. 13.000 m<sup>2</sup>).

Otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (aprox. 400 m<sup>2</sup>).

Objetivos: Reconducción de la parcelación mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de baja densidad edificatoria adaptado a la ordenación preexistente en la zona en que se enclava.

## Condiciones de desarrollo:

1. La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan de Sectorización se considera vinculante, en reconocimiento mimético de la trama definida por los caminos existentes, y complementada hasta dar coherencia a la misma, pudiendo no obstante ser modificada por el Plan Parcial por razones derivadas de la topografía del terreno u otras causas justificadas. Corresponderá en este sentido al Plan Parcial su definición exacta, que deberá adaptar el trazado de los nuevos viarios que proponga a la topografía de la zona.

2. Se considera orientativa la zonificación del uso Espacios libres grafiada en el Plan de Sectorización.

3. Con relación al trazado de la autovía se estará a lo dispuesto -en cuanto a línea límite de edificación- en las legislaciones sectoriales aplicables, considerándose en este sentido orientativas las alineaciones grafiadas en el Plan de Sectorización.

4. El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos Viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, por lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

Sector: PP Ribera Baja.

Datos generales:

Clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

Denominación: Ribera Baja (en parte)

Datos de ordenación:

Instrumento de ordenación: Plan parcial.

Superficie (m<sup>2</sup> suelo): 545.390.

Índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo): 0,15.

Techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 81.809.

Usos globales: Residenciales.

Ordenanza/s de aplicación: UAS.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Privada.

Plazo de redacción: Simultáneo.

Cesiones de suelo (en m<sup>2</sup> suelo):

Viales (V): Según Plan Parcial,

Espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (aprox. 36.000 m<sup>2</sup>).

Otras dotaciones públicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (aprox. 6.000 m<sup>2</sup>).

Objetivos: Reconducción de la parcelación mediante la generación y urbanización de un sector de extensión Residencial de baja densidad edificatoria adaptado a la ordenación preexistente en la zona en que se enclava.

## Condiciones de desarrollo:

1. La estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan de Sectorización se considera vinculante, pudiendo no obstante ser modificada por el Plan Parcial por razones derivadas de la topografía del terreno u otras causas justificadas. Corresponderá en este sentido al Plan Parcial su definición exacta, que deberá adaptar el trazado de los nuevos viarios que proponga o la topografía de la zona, en especial el contacto con el río. Se considera vinculante la disposición del vial perimetral, que deberá ser elevado a una cota suficiente para garantizar la protección de toda la zona ante posibles inundaciones. Se consideran vinculantes las conexiones de los viales interiores con los exteriores a la delimitación.

2. Se considera orientativo la zonificación del uso Espacios Libres grafiada en el Plan de Sectorización. La localización propuesta para la parcela dotacional se considera vinculante.

3. Con relación al trazado de la línea férrea se estará o lo dispuesto en cuanto a línea límite de edificación en las legislaciones sectoriales aplicables, considerándose, en este sentido, orientadas las alineaciones grafiadas en el Plan de Sectorización.

4. En cuanto a la ubicación de dos rotondas o ambos lados del trazado ferroviario, solo la cesión del suelo corresponderá a los propietarios.

5. El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

Córdoba, 30 de octubre de 2006.- El Delegado, Francisco García Delgado.

*ANUNCIO de 27 de octubre de 2006, de la Delegación Provincial de Málaga, emplazado a don José Ramón Cortés.*

Se ha intentado la notificación sin éxito a don José Ramón Cortés, con último domicilio conocido en C/ Jabalón, 2, 2.º D, de Málaga.

Mediante el presente anuncio, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según redacción dada por Ley 4/1999, de 13 de enero, se le notifica que en virtud de lo acordado por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 1 de Málaga en Providencia de 26 de junio de 2006 en el recurso Contencioso-Administrativo Procedimiento Ordinario 460/2006 e interpuesto por doña Ana Moral Zaragoza contra la Consejería de Obras Públicas y Transportes, sobre petición de copia de expediente de la vivienda sita en C/ Jabalón, número 2, 2.º D, de Málaga, Expediente MA-33, Cta. 320, y de acuerdo con lo establecido en el art. 49.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo, se emplaza a don José Ramón Cortés, para que se persone en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 1 de Málaga, sito en C/ Alameda Principal, número 16, 1.ª planta, como demandado en el Procedimiento Ordinario 460/2006. en el plazo de nueve días, contados a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio.

Málaga, 27 de octubre de 2006.- El Delegado, Emiliano de Cara Sáez.

*ANUNCIO de 27 de octubre de 2006, de la Delegación Provincial de Málaga, emplazando a doña M.ª Dolores Morillo Garrido.*

Se ha intentado la notificación sin éxito a doña M.ª Dolores Morillo Garrido, con último domicilio conocido en Plaza Colmenillas, número 4, bajo izquierda, de Málaga.

Mediante el presente anuncio, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según redacción dada por Ley 4/1999, de 13 de enero, se le notifica que en virtud de lo acordado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 5 de Málaga en Providencia de 22 de junio de 2006 en el recurso Contencioso-Administrativo Procedimiento Ordinario 581/2006 e interpuesto por doña Dolores Navarrete Díaz, contra la Consejería de Obras Públicas y Transportes, sobre petición de copia de expediente de la