

OTRAS ENTIDADES**Gerencia Municipal de Urbanismo
Córdoba**

Núm. 3.697/2020

Rfª. Planeamiento/AJAM - 4.1.3 - 14/2004

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de mayo de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Plan Parcial "Extensión industrial La Golondrina" (PP LG) del PGOU de Córdoba, promovido por GRUPO GAGO y otros, advirtiéndole que durante la redacción del Proyecto de Urbanización se deberán tener en cuenta las observaciones de los técnicos de la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y del Ingeniero Industrial del Servicio de Planeamiento.

SEGUNDO. Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales Provinciales del Registro Autonómico.

TERCERO. Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal de Instrumentos urbanísticos constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004, BOP nº 51 de 5 de abril de 2004.

CUARTO. Una vez se certifique el depósito en el Registro Municipal y se haya dado traslado de la documentación al Registro Autonómico publicar la resolución y las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia (artículo 41.2 LOUA).

QUINTO. Notificar el presente acuerdo a los interesados, significándole que contra este que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar también desde el día siguiente al de la notificación del acto, a tenor de lo establecido en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio, sin perjuicio que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

Córdoba, 11 de noviembre de 2020. Firmado electrónicamente por el Gerente, Luis C. Valdelomar Escribano.

DOCUMENTO IV: ORDENANZAS REGULADORAS**DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 1. Ámbito territorial.**

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es Sector PP LG del PGOU de Córdoba, con la delimitación que consta en los planos de los Documentos del presente Plan.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación.

El Plan Parcial del Sector PP LG tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable del PGOU sea considerado supuesto de revisión.

Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado 2 de este artículo.

No se entenderán como modificaciones del Plan, todos aquellos ajustes de actualización de costes y correcciones de errores

materiales o aritméticos, que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad de los instrumentos previstos para el desarrollo del presente Plan Parcial (Proyectos de Urbanización, y de Reparcelación), siempre que dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos, descritos y justificados en la Memoria y en el Estudio Económico-Financiero.

Los ajustes y correcciones descritos, una vez incluida su justificación en los documentos de desarrollo del Plan, y éstos sean aprobados definitivamente, se entenderán que tienen todos los efectos previstos en el Plan Parcial para dichas determinaciones, con las nuevas cifras ajustadas.

Artículo 3. Efectos.

La entrada en vigor del Plan, a la publicación de su aprobación definitiva, le confiere los siguientes efectos:

-Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

-Obligatoriedad, lo que conlleva el deber, legalmente exigible del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo 4. Documentación e interpretación.

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memorias, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

Los documentos del Plan integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del mismo y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

-La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

-Planos de información: Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

-Planos de Proyecto: Tienen carácter informativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

-Ordenanzas Reguladoras: Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan. Prevalen sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

-Plan de Etapas: Tiene carácter normativo, determina el orden de prioridades y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan y la formulación de cada uno de sus instrumentos.

-Estudio Económico-Financiero: Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste de preciso en el Proyecto de Urbanización, incorporándose siempre a los instrumentos de ejecución y gestión, las cifras más actualizadas existentes.

Si subsiste alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discre-

pancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Artículo 5. Instrumentos complementarios de ordenación.

Aunque el presente Plan contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por el artículo 15 de la LOUA y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Los Estudios de Detalles que en su caso se puedan redactar cumplirán las siguientes determinaciones:

-El área abarcada, no podrá ser inferior a una manzana, o a una unidad edificatoria homogénea.

-No podrán proponer la apertura de nuevas vías rodadas públicas, sólo itinerarios o vías privadas de acceso al interior de parcelas.

-No contendrán determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente Plan.

Artículo 6. Parcelaciones.

Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezcan los proyectos de Reparcelación.

Los proyectos de agregación/segregación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la LOUA y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

En el Proyecto de Reparcelación no podrán prever parcelas que no cumplan con las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.

El Proyecto de Reparcelación incluirá la asignación individualizada a cada una de las parcelas resultantes, de la superficie edificable total de la manzana, aprovechamiento y dimensiones de linderos, tanto públicos como privados.

Los Proyectos de reparcelación no quedan definidos en la LOUA, PERO PUEDEN DEDUCIRSE DEL PREGRAMENTO DE GESTIÓN EN SU ART. 172 PARA COMPENSACIÓN.

Artículo 7. Gestión urbanística. Delimitación y Cesiones.

El ámbito del Sector objeto del Plan, a efectos de gestión, lo constituye una Unidad de Ejecución, que consta representada gráficamente en el plano nº 18.

UE-1: 211.012 m²

El sistema de actuación que se establece es por compensación.

El expediente de Reparcelación, se entenderá iniciado al cumplirse los tres meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El proyecto de Reparcelación cumplirá los requisitos de viabilidad de equidistribución del aprovechamiento y costes del Sector con propuestas de valoración y compensación de los desajustes del aprovechamiento y de los costes aplicando los módulos previstos en el presente Plan.

Deberán presentar aval por el 107% del importe del coste previsto, para la equidistribución de costes de urbanización en el conjunto.

En el proyecto de Reparcelación, las cesiones a favor del Ayuntamiento, de los terrenos que se destinen a viales, espacios libres y equipamientos, serán de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan.

La cuantía y situación de las cesiones, aparte de los viales y de los terrenos urbanizados correspondientes al 10% es la siguiente:

SIPS:

Social:	2.176 m ²
Deportivo:	4.273 m ²
Comercial:	2.290 m ²

Espacios libres y zonas verdes: 21.217 m²

Zonas de Reserva Infraestructuras 2.659 m²

La cesión de derecho de los terrenos, se materializará en el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y su posterior inscripción en el Registro; no obstante la ocupación de los suelos por el Ayuntamiento podrá adelantarse en orden a la más ágil construcción de los equipamientos.

Artículo 8. Reparcelación.

Aparte del artículo 100 y siguientes de la LOUA y 167 del Reglamento de Gestión, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

-Los derechos sobre el aprovechamiento, se distribuirán entre propietarios proporcionalmente a la superficie real de los terrenos. En caso de discrepancia sobre la cabida real de las parcelas aportadas descritas en la documentación gráfica del Plan Parcial, los afectados aportarán deslinde a su costa, con delimitación gráfica del perímetro de las fincas afectadas, acreditando su inserción sin afectar a otras.

-En los supuestos de terrenos calificados como equipamiento, en los que no sea materialmente posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo a las antiguas propiedades, se aplicaran coeficientes correctores representativos del diferente valor, basados en: los criterios derivados de la Ley del Suelo y sus Reglamentos; el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio; la Orden 30 de noviembre de 1994.

-En las edificaciones existentes (viviendas actualmente en uso y cortijo) con anterioridad al Plan, se considerará un criterio prioritario de Reparcelación, la adjudicación a su actual propietario, sin perjuicio de las rectificaciones puntuales de linderos que pudieran proceder en ejecución de la ordenación del Plan.

-Si durante la elaboración del Proyecto de Reparcelación, se deduce la imposibilidad de que a todos los propietarios les sean adjudicatarios la totalidad de sus derechos de aprovechamiento en parcelas próximas, y deben realizarse compensaciones económicas sustitutivas, el instrumento de gestión llevará un informe y certificado de tasación homologado e inscrito en el Registro, que sirva de soporte justificativo adicional del valor dado a los aprovechamientos que se compensan en metálicos.

-Cuando en la elaboración del Proyecto de Reparcelación, se dé el supuesto previsto, cualquier discrepancia de los afectados sobre las valoraciones, habrá de avalarse igualmente con informe de tasación. En el caso de que existan discrepancias entre tasaciones superiores al 5% en relación a lo que conste en el proyecto, los Servicios Técnicos Municipales optará por darle solución.

Artículo 9. Asociaciones administrativas de compensación.

Las entidades colaboradoras y sus órganos de coordinación, podrán participar en el desarrollo y gestión urbanística en los términos establecidos en el presente Plan.

Artículo 10. Urbanización e infraestructuras externas.

Urbanización e infraestructuras externas definidas en el Sector: -Reurbanización del enlace con la C-437 a través del Polígono de Quintos.

En este concepto se incluirán los costes, del nudo de enlace de la C-437 con el Polígono de Quintos en las condiciones estableci-

das en, así como la compra o expropiación del suelo necesario.

-Ejecución de acometidas de la red de electrificación a la subestación que se determine por parte de la CIA. Endesa.

Artículo 11. Proyectos de urbanización.

El desarrollo y ejecución del Plan Parcial del Sector, se realizará mediante el siguiente Proyecto de Urbanización:

-Proyecto de Urbanización interior, que desglosara en capítulos todas las obras necesarias para su correcto funcionamiento.

-Aparte de las obras relacionadas, en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento, los Proyectos de Urbanización desarrollarán las obras siguientes:

Los Proyectos de Urbanización proyectarán las conexiones con las infraestructuras generales municipales de las Compañías suministradoras, valorando todas aquellas extensiones que pudieran ser necesarias para la funcionalidad de los ámbitos, a asumir por los propietarios afectados, (en este capítulo se incluirá la Reurbanización del Polígono de Quintos).

Artículo 12. Ejecución material y costes de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización interior según el presente Plan y sus instrumentos de desarrollo, será sufragada por los propietarios afectados según lo establecido en los artículos de la LOUA.

En el supuesto de que los propietarios constituyan las Asociaciones Administrativas de Compensación referidas en el artículo 9 de estas Ordenanzas, la Administración urbanística actuante podrá aplicar los siguientes criterios:

-Acordar con las garantías y avales el fraccionamiento de los pagos.

-El Ayuntamiento fomentará la presencia de los representantes de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras en los actos de contratación y seguimiento de su ejecución, en orden a la más adecuada coordinación para las aspiraciones de los propietarios.

-Los costes de urbanización propios, internos serán sufragados por los propietarios afectados de forma fraccionada, en proporción a la superficie de las parcelas netas urbanizadas, o de las compensaciones económicas en su caso, de las que resulten adjudicatarios en cada una de las citadas fases de ejecución de la urbanización.

-En la Ficha Urbanística se recoge que aparte de la Urbanización de los terrenos propios, corresponde a los propietarios, la reurbanización del Polígono de Quintos.

Ante la Indefinición del grado de reurbanización en el polígono de Quintos, que correspondería ejecutar por los propietarios del PP.LG., la Gerencia Municipal ha determinado que el alcance de dichas obras abarca los siguientes capítulos:

-Pavimentación.

-Alumbrado Público.

-Conexiones a las redes de abastecimiento de agua y saneamiento existentes.

La red de suministro eléctrico del Polígono de Quintos será sufragada por los propietarios de dicho polígono, al obligar la CIA Endesa a desmantelamiento de la red actual, que en su día no se ejecutó correctamente y que ahora ha de hacerse unitaria con la del nuevo polígono que se crea.

En el análisis de costos, la Gerencia Municipal de Urbanismo, ha considerado que este último capítulo no es repercutible económicamente a los propietarios del PP. LG. (Extensión Industrial la Golondrina).

Artículo 13. Control municipal.

El Ayuntamiento, con independencia del sistema de actuación, podrá verificar en todo momento y fase, que la ejecución de las obras se realiza en conformidad con el Proyecto de Urbanización

aprobado. Para el ejercicio de esta facultad, podrá nombrar un técnico competente que efectúe el seguimiento, inspección y control continuado del ajuste de las obras al Proyecto de Urbanización.

Artículo 14. Recepción y conservación de la urbanización.

La recepción provisional y definitiva de la urbanización por el Ayuntamiento, cuando se actúe por el sistema de compensación; serán según los criterios expresados en el PGOU.

Artículo 15. Plazos de ejecución.

Los plazos detallados se establecen en el capítulo Plan de Etapas. Además se establecen con carácter normativo vinculante en los siguientes:

a) Plazos de formulación del Proyecto de Urbanización.

-El Proyecto de Urbanización interior, se presentará a tramitación en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b) El Proyecto de Urbanización externa, se presentará en los siguientes plazos:

-Se ejecutará en el plazo que se acuerde desde esa Gerencia Municipal.

c) Plazos de formulación de los instrumentos de gestión:

Actuación por compensación:

-Los propietarios afectados que representen un 50% mín. de la superficie reparcelable, podrán formular el Proyecto de Reparcelación dentro de los tres meses siguientes a la publicación de la aprobación definitiva del Plan.

-Si no se hace uso de este derecho, el Ayuntamiento lo formulará de oficio, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del PP.

d) Plazos de ejecución de las obras de las distintas fases definidas en el Plan de Etapas:

-Fase 1: las obras se ejecutarán y terminarán en el plazo máximo de 24 meses a partir de la firma del Acta de Replanteo de las Obras.

e) Plazos de edificación:

-Se establece un plazo para solicitar licencia de 4 años a partir del momento que las parcelas tengan la condición jurídica de solar. El Ayuntamiento, podrá decidir la inclusión de las parcelas que incumplan el plazo, en el Registro de Solares o aplicarle la "venta forzosa por incumplimiento de los deberes urbanísticos" según el art. 150 de la LOUA.

NORMAS GENERALES DE USOS.

Artículo 16. Criterios de aplicación.

En lo no previsto en este capítulo serán aplicables los artículos del PGOU vigente, a los que las presentes Ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones, conceptos, clases, tipos y categorías de usos

Artículo 17. Tipos y categorías de usos permitidos en el Sector.

1. Se permiten los tipos de usos pormenorizados y categorías de los mismos:

-Industrial, como uso global.

2. Se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso característico los siguientes:

-Los contemplados en el PGOU.

3. Con carácter transitorio se admite la preexistencia de uso de vivienda y de centro de explotación agrícola (edificación cortijo), aun cuando el suelo se califica de Industrial. Las referidas edificaciones se consideran fuera de ordenación, por lo que le será de aplicación la normativa del PGOU para este tipo de edificaciones.

NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

Artículo 18. Criterios de aplicación.

En lo no previsto, serán aplicables las Normas Urbanísticas del

PGOU vigente, exceptuando los siguientes artículos:

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN SUELO INDUSTRIAL.

Artículo 18.1.1 Definición y subzonificación.

Comprende la zona grafiada con trama de color en el plano de Usos y que se ha subdividido en las zonas llamadas: AISLADAS Y ADOSADAS.

Son zonas industriales que se caracterizan por la presencia de parcelas de pequeño y medio tamaño.

Artículo 18.1.2. Condiciones de ordenación y edificación

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 250 m².
- Longitud mínima fachada: 10 m.
- 2. Edificabilidad neta máxima.

De acuerdo a la solución de Ordenación del Plan Parcial, la edificabilidad neta máxima por parcela será de:

- 0,76 m²/m²s sobre superficie industrial ADOSADA.
- 0,40 m²/m²s sobre parcela industrial AISLADA.

La edificabilidad máxima obtenida con estos coeficientes es de 73.627 m². Como existe un déficit de 227 m² respecto a la máxima edificabilidad del sector, esta superficie se sumará a la ya obtenida en las parcelas que resulten de la grafiada con el número 193.

3. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente Artículo y de las alineaciones.

4. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 10 metros excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate de una altura máxima de 15 metros.

5. Altura libre de plantas y nº de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

Nº máximo de plantas = PB + 1

6. Separación a linderos privados y públicos.

TIPOLOGIA	A VIARIO O ESPACIO PÚBLICO		A LINDEROS PRIVADOS	
	VIARIO PRINCIPAL (obligatoria)	VIARIO SECUND. O ESPACIO PUBLI. (obligatoria)	LATERALES (mínimo)	TRASEROS (mínimo)
	-10 mts. (general).			
INDUSTRIAL AISLADA	- 6 mts. (en las parcelas nº 142 a la 154 ambas inclusive)	4 mts.	3 mts	4 mts.
INDUSTRIAL ADOSADA	6 mts.	4 mts.	-----	-----

7. Regulación de locales de actividad Industrial en el Interior de parcela.

En parcelas que cumplan lo indicado en esta Normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad industrial y compatible, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como del resto de normativas sectoriales de aplicación.

8. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

- a) Uso dominante:
Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.
- b) Usos compatibles:

Todos excepto Cementerios, Tanatorios (salvo los ya existentes, con las condiciones explicitadas en el art. 12.5.1.2.2.2.f. y residencial (se admite vivienda de vigilante).

ORDENANZA ESPECIFICA S.T.I.

Artículo 18.2. Criterios de aplicación

Será similar a la del PGOU de Córdoba, dentro de su capítulo OCTAVO. ART. 12.8.1 al 12.8.5.

ORDENANZA ESPECIFICA PARA EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Artículo 18.3. Criterios de aplicación

Será similar a la del PGOU de Córdoba, dentro de su capítulo QUINTO. ART. 12.5.1.

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 19. Criterios de aplicación.

En lo no previsto, serán aplicables las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Artículo 20. Urbanización del viario.

-El dimensionado se ajustará al que figura en los correspondientes Planos de Proyecto.

-Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:

Calzada: para dimensionar el firme de calada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. El firme se realizará con firme bituminoso, con capa de rodadura base de aglomerado.

Acerado asociado a viario: se pavimenta con baldosas hidráulicas o material de textura similar no resbaladiza, homologados por el Ayuntamiento o de modelos habituales usados en el municipio. Los encintados se realizarán con bordillos bicapa H-400, 17-28 achaflanadao, conforme al criterio del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal.

Vados: destinados a entrada y salida de vehículos se regularán con las características establecidas por el arquitecto técnico del Servicio de Planeamiento.

Se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

-La pendiente longitudinal máx. será del 12% en tramos inferiores a 3m, y del 8% en tramos iguales y superiores a 3m.

-La pendiente transversal máx. será del 2%.

-Los vados destinados a supresión de barreras arquitectónicas y pasos peatonales, además de lo anterior cumplirán:

-Pendiente longitudinal y transversal máx. 8% y 2% respectivamente.

-Su anchura mín. 1.80m.

-El desnivel sin plano inclinado no será superior a 2 cm.

-Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelaran de forma que no resalten sobre el mismo. Si deben instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgos de caída por enganche de calzado, procurando que no coincida con un paso de peatones.

-Los alcorques se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones mediante rejillas, situados en el mismo plano del pavimento. La anchura máx. de la malla 2 cm.

-Criterios de disposición de señales verticales, mobiliario urbano y báculos de alumbrado en relación con el viario:

-Las señales de tráfico, farolas o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera.

-En la intersección común a las dos aceras y en los pasos pea-

tonales se procurará no colocar elementos de señalización.

-Los hitos y mojones que se dispongan en senderos peatonales, espacios libres, para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mín. de 1.20m.

-La urbanización del viario e itinerarios peatonales, en lo no previsto, se ajustarán a las determinaciones del Decreto 72/1992, de 5 mayo.

Artículo 21. Urbanización del sistema de espacios libres, zonas ajardinadas asociadas al viario, y zonas de equipamiento no ocupadas por la edificación.

-La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno.

-En cuanto a eliminación de barreras urbanísticas, se tendrá en cuenta los criterios especificados en el artículo anterior para el viario.

-El apartado de jardinería del Proy. de Urbanización justificará el sistema de riego elegido, sobre la base de optimización del consumo de agua, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación, así como su ajuste a los modelos y sistemas habituales o experimentados en el municipio.

-En el diseño de los jardines se recomienda la aplicación sistematizada de los principios básicos de la Xerojardinería, adaptados a las condiciones particulares del ámbito de actuación, en cuanto al clima, tipo de suelo y especies de vegetación más adecuadas, en coherencia con las recomendaciones de esta Memoria, ajustadas en su caso, por el análisis y ensayos detallados de características del suelo que se realicen para apoyo de la redacción del Proyecto.

-Como base de forestación recomendamos: especies arbóreas de hoja perenne *Quercus rotundifolia* (encina), *Olea europaea* (olivo), *Pinus halepensis* (Pino carrasco), *Citrus amaranthus* (naranja amargo); especies arbóreas de hoja caduca *Robinia pseudoacacia*, *Gleditsia triacanthos* (acacias tres espinas), *Eleagnus angustifolia* (árbol del paraíso), *Prunus dulcis* (almendro); en especies arbustivas,

Tuya occidentalis, *Pistacia lentiscus* (lentisco), *Spartium junceum* (retama de olor), *Thymus spp.* (tomillo), *Rosmarinus officinalis* (romero), *Cestrum nocturnum* (dama de noche), *Laurus nobilis* (laurel), *Lavandula dentata* (lavanda), *Bougainvillea glabra* (buganvilla), *Jasminum grandiflorum* (jazmín); para las especies tapizantes *Artemisia spp.* o similar.

-Los criterios de diseño de este artículo serán aplicables a todos los espacios no ocupados por la edificación, de los equipamientos previstos por el Plan Parcial.

Artículo 22. Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios.

-El dimensionado y diseño de la red en el Proy. de Urbanización se realizará con los siguientes criterios básicos:

-La dotación de agua potable se basará en una dotación de 10 m³/hectárea/día según recomendaciones de EMACSA.

-Presión de servicio mínima en el punto más desfavorable, de 2,5 Kg/cm².

-Los diámetros de las tuberías se calcularán para una velocidad máxima de un metro por segundo.

-El material de las tuberías recomendado será fundición dúctil que garantice plena estanqueidad de las juntas, facilidad de montaje y prestaciones técnicas.

-Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mín. de 60 cm. cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad y

las protecciones serán las adecuadas a las cargas a soportar.

-Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento en los casos en los que vayan en la misma zanja, a una distancia mín. de 50 cm.

-Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego e hidrantes de incendios para el servicio del área ordenada.

-El Proyecto de Urbanización para los sistemas de espacios libres, establecerá las condiciones técnicas precisas en orden a la viabilidad de un sistema de distribución de agua no potable para riego de jardines, que se abastecerá mediante un aljibe de recogida de aguas pluviales, suplementada en su caso con agua de pozo no potabilizada. El sistema de riego de jardines se basará en el sistema de riego por goteo optimizado en función de las diversas especies de plantas.

-Prueba de estanqueidad de la red de agua potable: antes de proceder al cierre de zanjas de la instalación, las tuberías serán sometidas a prueba de estanqueidad en las siguientes condiciones:

-La pérdida máx. durante el tiempo de dos horas que ha de durar la prueba será inferior a $P=0.07 \times L \times D$, siendo P, pérdida total en la prueba en litros; L, longitud del tramo seleccionado para la prueba en metros; D, diámetro interior de la tubería en metros.

-Las pruebas, cuya realización se establecerá y valorará en el Proyecto de Urbanización, se efectuarán por empresa homologada de control de calidad, comunicándose la fecha al Ayuntamiento con 3 días de antelación, por si la Administración estima oportuna la presencia de algún técnico municipal o de la empresa que gestione el servicio.

-Las instalaciones existentes a la aprobación del Plan Parcial que se pretendan integrar a la red pública, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de los estándares mín de calidad de este artículo como condición para su recepción.

Artículo 23. Alcantarillado.

En la fase de Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

-El proyecto estudiará la viabilidad técnica detallada de utilizar un sistema separativo en la zona más baja del sistema de espacios libres para la acumulación de aguas pluviales en el aljibe y su posterior reutilización para riego.

-Los encuentros de conducciones, cambios de pendientes, sección y dirección serán registrables.

-La distancia máx. entre pozos de registro no será superior a 50m.

-El punto más elevado de la sección de cualquier colector de aguas residuales cumplirá las siguientes condiciones:

Profundidad mín. respecto a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50cm.

Profundidad mín. respecto a conducciones eléctricas: 20cm.

Las pendientes y las velocidades de la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones. La pendiente mín. será del 1% y la velocidad mín. 0.6 m/seg.

-En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza cuya capacidad mín. será de 0.5m³.

-La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologadas por la empresa municipal que gestiona el servicio, que garanticen la máx. estanqueidad de las juntas.

-Sección mín. 300mm.

-Estanqueidad, los colectores antes de proceder al relleno de zanjas, serán sometidos a pruebas de estanqueidad, en las siguientes condiciones:

la pérdida máx. durante el tiempo de dos horas que ha de durar al prueba será inferior a $P = 0.4x LxD$.

las pruebas se efectuarán por empresa homologada de control de calidad, comunicándose la fecha al Ayuntamiento con 3 días.

-Los colectores existentes a la aprobación del Plan Parcial que se pretendan integrar a la red pública, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de los estándares mín de calidad de este artículo como condición para su recepción.

Artículo 24. Energía eléctrica y alumbrado público.

El Proyecto y ejecución de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las normas particulares de la Compañía suministradora, siempre que sean compatibles con criterios de liberalización y de intervención de diversos agentes, derivados de la aplicación de la ley 54/1997 de 27 noviembre, del Sector Eléctrico y demás normativas técnicas que pudiera desarrollarla antes de la ejecución de las obras de urbanización. Se tendrá en cuenta también el Real Decreto 1955/2000.

-La nueva red de baja y media tensión, se realizará en trazado subterráneo.

-El alumbrado público tendrá como mín. un nivel de iluminación media de 10lux para el viario rodado y de 8 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0.3 en vías de circulación rodada, ni a 0.25 en espacios libres.

-Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

-En la ordenación establecida, tanto en plano de proyecto como en las condiciones particulares de la zona, se han realizado las reservas de suelo o de compatibilidad de uso necesarias para los centros de transformación, o su modificación de ubicación en base a criterios más detallados de funcionalidad del servicio que se pudieran deducir en la base de Proyecto de Urbanización.

Artículo 25. Telecomunicaciones.

Las canalizaciones que sirvan de soporte al servicio telefónico básico, y de soporte a otros servicios de valor añadido de telecomunicaciones por cable, se ajustarán a las siguientes normativas:

Ley 32/2003 de 3 de noviembre, de General de Telecomunicaciones.

Real Decreto 424/2005 de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.

Decreto 1066/2001 de 28 de septiembre, reglamento sobre las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Las características de estas infraestructuras para las redes de comunicaciones electrónicas, Excepto en lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, no existe legislación específica. No obstante se utilizarán como referencia las 5 normas UNE, (UNE 133100-1, Canalizaciones subterráneas, UNE 133100-2, Arquetas y cámaras de registro, UNE 133100-3, Tramos Interurbanos, UNE 133100-4, Líneas Aéreas, UNE 133100-5, Instalación en fachada), aprobadas por el comité 133 de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

El diseño e implantación de canalizaciones y redes de este tipo de infraestructuras, se ajustará a los siguientes requisitos básicos:

-Principio general de neutralidad, transparencia y no discriminación entre sistemas básicos y operadores.

-Requisito de interconexión de circuitos y permitir la interoperabilidad de prestación de servicios por distintos operadores.

bilidad de prestación de servicios por distintos operadores.

-Capacidad para soportar redes de telecomunicaciones por cable con prestaciones mín.

-Las canalizaciones discurrirán preferentemente bajo los aceras.

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 26. Zonas.

En el ámbito del sector, se establecen las siguientes zonas:

-Zona industrial.

-Zona de servicios de interés público y social: zona comercial, social y deportiva.

-Zona de sistemas de espacios libres.

Zona de viario.

Artículo 27. Condiciones particulares de la zona de servicios de interés público y social.

-Delimitación: esta zona comprende los terrenos así calificados en el plano P.7. Se reparte en parcelas, identificadas como la nº 217,218 y 219.

-Carácter: los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

-Condiciones de parcelación: no se permite la segregación de los terrenos con esta calificación.

-Condiciones de edificación: las especificadas en las normas descritas tanto en el PGOU, como en las ordenanzas del Plan Parcial.

-Condiciones particulares de uso:

-SIPS comercial: uso característico, terciario en todas sus categorías; usos permitidos: equipamiento social en todas sus categorías.

-SIPS social: uso característico, equipamiento social en todas sus categorías; usos permitidos, espacios libres en las zonas que no sea ocupada por la edificación.

Artículo 28. Condiciones particulares de la zona de sistema de espacios libres.

-Delimitación: esta zona comprende los terrenos así calificados en el plano P.7. Identificados mediante trama color verde.

-Carácter: los terrenos serán de dominio y uso público.

-Condiciones de parcelación: no se permite la segregación.

-Condiciones de edificación: se permite la instalación, mediante concesión municipal en alquiler o derecho de superficie, en ningún caso desafección del dominio público, de actividades de apoyo del carácter público de estos espacios.

-Condiciones particulares de uso:

uso característico, espacios libres en sus categorías de jardines.

usos permitidos, previa concesión municipal e carácter temporal en alquiler o derecho de superficie, y con el límite de construcción establecido por la Gerencia de Urbanismo: Kiosco de prensa, cafeterías o similares y mercadillos ambulantes periódicos.

Artículo 29. Condiciones particulares de zona de viario.

-Delimitación: esta zona corresponde con los terrenos calificados con dicha denominación en el plano P.7.

-Carácter: los terrenos serán de dominio y uso público.

-Condiciones particulares de uso: uso exclusivo, viario e infraestructuras urbanas en todas sus categorías; usos permitidos, aparcamientos asociados a la red viaria y jardines de protección y acondicionamiento del viario.

Artículo 30. Condiciones particulares de la zona Industrial.

-Delimitación: esta zona comprende los terrenos así calificados en los planos P7. P8 y P9. Identificados como parcelas nº 1 a la 216 ambas inclusive.

-Carácter: los terrenos serán de dominio y uso privado.

-Condiciones de parcelación: no se permite la segregación en los terrenos con esta calificación, salvo que en función de la tipología de la industria a instalar, se deduzca tal necesidad.

-Se permitirán las agregaciones de parcelas siempre que se mantengan los parámetros de tipología, edificabilidad y alineaciones.

-Condiciones particulares de uso:

Uso característico: industrial en cualquiera de las categorías compatibles con el uso residencial y los usos complementarios asociados al programa a instalar.

Usos permitidos: equipamiento social en todas sus categorías; espacios libres.

Córdoba, Abril de 2009. El Arquitecto, Fdo. José María Trenado Serrano.
