

## OTRAS ENTIDADES

### Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 4.536/2021

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión celebrada el día 10 de junio de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Aprobar definitivamente la Innovación/Modificación del Plan Especial del SECTOR SG-CTIM "Sistema General Centro de Transportes Intermodal de Mercancías" del PGOU de Córdoba, promovido por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, según documento presentado con fecha 3/julio/2020, y el anexo de fecha 21/mayo/2021 en base al informe emitido por el Servicio de Planeamiento en el expediente 4.1.2-6/2020 (HELP 2020/14999).

SEGUNDO. Dar Traslado del presente acuerdo a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraes-

tructuras y Ordenación del Territorio para inscripción del documento aprobado en el Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento.

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 presente resolución y las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia (artículo 41.2 LOUA).

QUINTO: Notificar el presente Acuerdo a los interesados, así como a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, junto con el informe del Servicio de Planeamiento que le sirve de fundamento y forma parte del mismo, indicándoles los recursos que contra este acuerdo puedan formular.

Córdoba, 16 de noviembre de 2021. Firmado electrónicamente por el Gerente, Luis C. Valdelomar Escribano.

## TEXTO REFUNDIDO DE NORMATIVA URBANÍSTICA

El presente Texto Refundido de la Normativa Urbanística del Plan Especial del Sector SG.CTIM "Sistema General Centro de Transportes Intermodal de Mercancías" del PGOU de Córdoba, tiene por objeto recoger la Innovación-Modificación Puntual del Plan Especial de fecha 22/07/2020, consecuencia del nuevo Plan Funcional del Área Logística de Interés Autonómico Córdoba (El Higuero), según lo previsto en los artículos 36, 37 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, respecto los Apartados 3/4 del Capítulo III de Memoria, Capítulo V de Memoria, Artículos 3/9/12/16/18/26/37/38 de Normativa, Ordenanzas 2/3/7 de Normativa y Plano 5 de Planos de Ordenación.

### Ámbito:

Apartados 3/4 del Capítulo III de Memoria, Capítulo V de Memoria, Artículos 3/9/12/16/18/26/37/38 de Normativa, Ordenanzas 2/3/7 de Normativa y Plano 5 de Planos de Ordenación del Plan Especial del Sector SG-CTIM.

"Sistema General Centro de Transporte Intermodal de Mercancías" del PGOU de Córdoba.

### Promotor:

Agencia Pública de Puertos de Andalucía.

Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

CIF Q-9155023-F

Calle Pablo Picasso, s/n

41018 - Sevilla.

### Redactores:

José María Barroso Campos. Arquitecto.

## CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

### ARTÍCULO 1. OBJETIVO

El Plan Especial del Sistema General CTIM tiene como objetivo la ejecución de un Centro de Transporte de Mercancías Intermodal Público, previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

La redacción del mismo se atiene a lo establecido para este ámbito por el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, por la legislación urbanística vigente estatal y autonómica y por la Ley 5/2001 de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### ARTÍCULO 2. ÁMBITO

El ámbito de aplicación de la normativa es el Sistema General SG CTIM delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, reflejado en el plano I-1.- Ámbito, de este documento.

El Sistema General SG CTIM está delimitado por la carretera A-431, el PAU (I)-1, los terrenos de la Estación de Mercancías y el Sistema Técnico STC-VO del Plan General vigente.

### ARTÍCULO 3. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

En todos los aspectos que no queden regulados por la presente normativa serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas por la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 5/2001 de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Funcional del Centro de Transportes de Interés Autonómico de El Higuero y, en general, por la legislación y normativa de rango superior.

### ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de la aprobación definitiva y del contenido articulado de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, con vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado en la legislación vigente.

### ARTÍCULO 5. EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL

La entrada en vigor del Plan Especial implica el carácter de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del mismo, en los términos expresados el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### ARTÍCULO 6. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial consta de la siguiente documentación:

1. Memoria.
2. Plan de etapas.
3. Evaluación económica de la actuación.
4. Normativa urbanística.
5. Planos.

#### ARTÍCULO 7. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Las Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.

Con carácter general, la jerarquía de las determinaciones comprendidas en el Plan Especial, en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las mismas, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

1. Normativa.
2. Determinaciones numéricas de la memoria.
3. Planos.
4. Memoria.
5. Plan de etapas.
6. Evaluación económica de la actuación.

### CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

#### ARTÍCULO 8. COMPETENCIAS EN LA ACTUACIÓN

La formulación y tramitación del presente Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Córdoba, a quien también corresponde la aprobación inicial y definitiva del mismo, según el procedimiento y en los plazos establecidos en el artículo 31 a 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

#### ARTÍCULO 9. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

La gestión de la ejecución del planeamiento, teniendo en cuenta la singularidad de la actuación, como centro de transportes de interés autonómico, estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 5/2001 de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### ARTÍCULO 10. ESTUDIOS DE DETALLE

El Plan Especial prevé la edificación de cada una de las parcelas definidas mediante la aplicación directa de las Ordenanzas particulares de la edificación, establecidas para cada zona. No obstante se podrán redactar Estudios de Detalle, cuyo ámbito sea de una o varias manzanas, de forma previa o simultánea al proyecto de edificación, en los términos previstos en el artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

#### ARTÍCULO 11. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Para la ejecución de las obras de urbanización será necesaria la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado en el artículo 98 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en los artículos 67 y 79 del Reglamento de Planeamiento, en las determinaciones contenidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana y en esta normativa.

#### ARTÍCULO 12. PROYECTOS DE PARCELACIÓN

La reparcelación del ámbito se realizará a través del instrumento técnico de desarrollo aprobado por la Consejería competente en materia de transportes, en conformidad con lo dispuesto en el Plan Funcional.

Este documento será la base para la inscripción registral de cada una de las parcelas resultantes.

#### ARTÍCULO 13. LICENCIAS

El procedimiento para otorgar licencias de edificación y uso del suelo se atenderá a lo dispuesto en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, artículo 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en el Título Quinto de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

La solicitud de licencia irá acompañada del informe favorable, emitido por la entidad gestora del Centro de Transportes, sobre la procedencia de la instalación, con arreglo a las determinaciones establecidas en el artículo 21.4 de la Ley 5/2001 de 4 de junio.

### CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DE DOMINIO DEL SUELO

#### ARTÍCULO 14. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo objeto de desarrollo por el presente Plan Especial está clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba como sistema general adscrito al suelo urbanizable no programado.

#### ARTÍCULO 15. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO

Conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, se establecen como usos globales del Sistema General el industrial, terciario y de servicios al transporte.

El Plan Especial establece en el plano 6.-Zonas de ordenanza, las distintas zonas homogéneas de uso que tienen una misma ordenanza. Se establecen dos grupos:

- Zona dotacional: destinada a la prestación del servicio público a las empresas y empleados del sector transporte, tales como los de gestión, información, oferta, organización y contratación de cargas, ruptura y distribución de las mismas, almacenamiento de mercancías, estacionamiento y comunicaciones, así como todas aquellas otras prestaciones que redunden en la mayor seguridad y comodidad del transporte y sus usuarios, tales como, suministro de carburantes, alojamiento, restauración y reparación de vehículos.

- Zonas particulares: destinadas al establecimiento y desarrollo por las empresas del sector del transporte de sus propias actividades e instalaciones.

#### ARTÍCULO 16. TITULARIDAD DEL SUELO

De acuerdo con el artículo 8 de la Ley 5/2001 de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, los centros de transporte de mercancías de interés autonómico, como es el caso del Centro de Transportes de El Higuero, integran en su ámbito una zona dotacional, de naturaleza demanial, destinada a la prestación del servicio público al transporte de mercancías, y otra zona integrada por espacios de titularidad pública o privada, destinada al establecimiento y desarrollo por las empresas del sector del transporte de sus propias actividades e instalaciones.

Por otra parte, el artículo 18 de la misma Ley, establece que cuando el sistema de actuación urbanística utilizado para la gestión del suelo de los centros de transportes fuera el de expropiación, como es el caso, los terrenos no dotacionales que integran éstos estarán sujetos en su disposición, administración y uso al derecho privado, pudiéndose integrar en el patrimonio de la Entidad que tenga confiada la promoción o gestión de aquél. Dicha Entidad podrá proceder, en su caso, a la enajenación de dichos terrenos, sin perjuicio de las técnicas, tanto de derecho público como de derecho privado, que se habiliten para asegurar la permanencia de los usos, el régimen y las finalidades propios de dichos centros.

Corresponde al plan de utilización de espacios del Plan Funcional del centro, de acuerdo con la Ley 5/2001 de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, delimitar la zona dotacional.

#### ARTÍCULO 17. DERECHO DE SUPERFICIE

La Administración actuante podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad con destino a usos de interés de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 3.4.7 de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

### CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Las condiciones generales establecen las normas urbanísticas a que deben someterse todas las zonas que se encuentren comprendidas en el ámbito del Plan Especial, en los aspectos que se regulan a continuación.

#### CAPÍTULO 4.1. CONDICIONES PARCELACIÓN

#### ARTÍCULO 18. PARCELACIÓN

El Plan Especial incluye tres ordenaciones detalladas, con una ordenación con estructura de viarios vinculantes y dos ordenaciones con sus respectivos dos niveles de viarios optativos, los cuales permitirán la división de las macromananzas definidas, en función de la posible demanda, sin necesidad de tramitar una innovación del Plan Especial.

1. La división de estas macromanizas definidas en la ordenación podrán a su vez dividirse en parcelas de menor tamaño, siguiendo uno de los siguientes criterios:

a. Asumiendo algunos de los viales que configuran los dos niveles de la ordenación detallada de carácter optativo, bien directamente, o bien a través del correspondiente Proyecto de Ejecución de Obras Públicas Ordinarias.

b. Elaborando un Estudio de Detalle para la apertura de cualquier otro viario no previsto en los dos niveles de la ordenación detallada de carácter optativo, siempre dentro del alcance y contenido que a ellos le otorga el artículo 15 de la LOUA.

2. Además de estos dos criterios, las manzanas de esta zona podrán dividirse también mediante:

a. La realización de un Proyecto de Parcelación, para obtener una configuración parcelaria distinta a la inicial, siempre dentro de las atribuciones y efectos que establece el artículo 66 de la LOUA.

b. División horizontal, título de propiedad en función del cual se divide un inmueble en varias fincas registrales distintas e independientes, que se atenderá a lo establecido en la Ley 49/1960).

c. Complejos inmobiliarios, que están integrados por parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, donde el suelo y el vuelo es privativo, pero que sólo tienen en común los elementos accesorios (viales, instalaciones, servicios, etc.) vinculados ob rem.

Estos complejos inmobiliarios no tienen la naturaleza de propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sí les es de aplicación el régimen que establece el artículo 24 de la Ley 49/1960.

3. La división de manzanas por estos cinco criterios habrá de respetar, en todos los casos, las condiciones de parcela mínima establecidas.

## CAPÍTULO 4.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

### ARTÍCULO 19. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 13.2.4. de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la permitida por las condiciones particulares de la ordenanza de la zona en que se encuentra enclavada.

### ARTÍCULO 20. EDIFICABILIDAD

Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

a) Edificabilidad bruta: Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie del sector o de cada unidad de ejecución.

b) Edificabilidad neta: Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (metros cuadrados de techo/ metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

A efectos de computar la superficie construida total de la parcela, y de la medición de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo 13.2.3 de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

### ARTÍCULO 21. ALINEACIONES

El Plan Especial establece en el plano 5.- Alineaciones y red viaria, con carácter obligatorio, las alineaciones de parcela, siendo éstas las líneas que separan el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos.

### ARTÍCULO 22. RASANTE OFICIAL

Es el perfil longitudinal de la vía pública definido en el Plan Especial, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización, que sirve como referencia oficial a efectos de medición de altura. La rasante del terreno, que corresponde al perfil del terreno natural no es objeto de identificación en las Normas urbanísticas.

### ARTÍCULO 23. RETRANQUEOS

Se considera retranqueo al retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías. No se permite la existencia de ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela, en las condiciones particulares de las distintas ordenanzas.

Los espacios de retranqueo podrán ajardinarse, destinarse a aparcamientos de vehículos o a realizar operaciones de carga y descarga.

**ARTÍCULO 24. CERRAMIENTO DE PARCELAS**

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,00 metros; estarán formados en toda su altura por elementos diáfanos. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle. Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

**CAPÍTULO 4.3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN****ARTÍCULO 25 INFRAESTRUCTURAS GENERALES**

Se pretende determinar con estas Normas las condiciones técnicas mínimas que ha de cumplir el proyecto de urbanización del sector.

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de vialidad, infraestructuras básicas, etc. Deberán garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano con arreglo a lo dispuesto en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

Deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 39/2003 de 17, de noviembre, del Sector Ferroviario.

El proyecto de urbanización deberá garantizar la transformación de las parcelas en solares, para lo que deberá contener con precisión el desarrollo de los servicios necesarios, y como mínimo los establecidos en el artículo 148.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y 7.1.4 de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Los proyectos de urbanización se ajustarán a las determinaciones y contenidos establecidos en la Sección 2ª del Capítulo 5º del Título Tercero de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.

La inclusión en el proceso urbanizador de y edificatorio del ámbito objeto de ordenación implica la asunción por la propiedad del suelo de los gastos de urbanización establecidos en el artículo 113 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**ARTÍCULO 26. RED VIARIA**

Se diferenciarán las siguientes categorías:

a. Vialio vinculante, de obligada ejecución.

b. Vialio optativo. Corresponde al promotor de la actuación la decisión de su ejecución o no, en función de la demanda.

**1.- Alineaciones y rasantes**

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan Especial.

**2.- Pendientes longitudinales**

El trazado de la red viaria se adaptará a la pendiente natural del terreno; la pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rigolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.

**3.- Secciones transversales**

La pendiente transversal mínima de las calzadas será del 2%, medida desde el eje de la calzada hacia el exterior. Las aceras y los aparcamientos tendrán una pendiente de un 2% hacia las calzadas.

Las secciones transversales corresponderán con las establecidas en el plano 10.- Secciones tipo de este documento.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 2,00 m; cumplirán lo dispuesto en la normativa municipal, y en especial lo dispuesto en la Ordenanza de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas urbanísticas en el transporte y la comunicación.

**4.- Pavimentación**

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

El pavimento en aceras e itinerarios peatonales será antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas.

**5.- Aparcamientos**

Conforme a la Disposición Adicional cuarta las reservas para las dotaciones que contempla la LOUA no serán de aplicación a lo establecido en la Ley 5/2001, de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

No obstante, dentro de las plazas previstas en la vía pública del Plan Especial, al menos un 5% se reservarán para personas con movilidad reducida que deberán cumplir con las determinaciones establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

Adicionalmente el Proyecto de Obras de Edificación justificará la dotación de plazas de aparcamiento para vehículos en el interior de cada parcela en función de la actividad a desarrollar por la edificación.

**6.- Cerramiento del centro**

El Centro de Transportes estará vallado en todo su perímetro. El acceso será controlado, y realizará por el punto señalado en los planos de ordenación. Se preverán al menos dos salidas más que únicamente se utilizarán en caso de emergencia.

**ARTÍCULO 27. ABASTECIMIENTO DE AGUA**

La red de distribución ha de garantizar que en todos los puntos exista el caudal previo, la presión conveniente y la calidad del agua requerida, evitando cualquier posible contaminación desde su recogida en el depósito hasta el punto de consumo.

La red cumplirá las determinaciones contenidas en el Capítulo Segundo del Título Decimocuarto de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba y a las establecidas por la Empresa Municipal de Aguas.

**ARTÍCULO 28. SANEAMIENTO**

La red de saneamiento será separativa, y conectará las aguas pluviales al Arroyo Cantarranas situado en el límite Este del futuro Centro de Transportes.

La red de fecales se canalizará a través de una red que conecte con el colector existente  $\phi$  600 paralelo al Arroyo Cantarranas que conecta aguas abajo con un emisario que discurre paralelo al río Guadalquivir y conecta a su vez con la actual depuradora de Aguas de Córdoba.

La red cumplirá las determinaciones contenidas en el Capítulo Tercero del Título Decimocuarto de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba y a las establecidas por la Empresa Municipal de Aguas.

**ARTÍCULO 29. ALUMBRADO PÚBLICO**

El alumbrado no se contemplará únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

La red cumplirá las determinaciones contenidas en el Capítulo Primero del Título Decimocuarto de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba y la Ordenanza Municipal de Protección del Cielo Nocturno (BOP núm. 127 de 4 de junio de 1999).

**ARTÍCULO 30. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA**

Se resolverá en los términos que indique la compañía suministradora.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normativa sectorial vigente, así como la normativa de la compañía suministradora.

**ARTÍCULO 31. TELEFONÍA**

La red telefónica será siempre subterránea. La red se proyecta a partir del tendido de Telefónica situado en la margen derecha de la A-431.

Los armarios de control y elementos que resulten necesarios, quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

Además debe de enterrarse la red aérea de telefonía existente en la zona Oeste del Centro por su afección a la distribución de parcelas y a la entrada principal al Centro.

La red cumplirá las determinaciones contenidas en el Capítulo Cuarto del Título Decimocuarto de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba y a la normativa de la compañía suministradora.

**ARTÍCULO 32. JARDINERÍA**

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones 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.

Los proyectos de ajardinamiento de zonas verdes cumplirán las determinaciones contenidas en el Capítulo Sexto del Título Decimocuarto de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba y la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Urbano en Relación con las Zonas Verdes (BOP nº 62 de 17 de marzo de 1997).

**ARTÍCULO 33. MOBILIARIO URBANO**

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana. Su ubicación permitirá siempre la existencia de una franja libre de obstáculos de 1,20 m de anchura x 2,20 m de altura. El mobiliario urbano se dispondrá alineado en el sentido del itinerario peatonal, y si se coloca en la acera, deberá instalarse en el lado de la calzada, separado al menos 0,15 metros de su borde.

Los elementos de mobiliario urbano deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte y con la Ordenanza Municipal sobre Supresión de Barreras (BOP num. 162 de 15 de julio de 1994).

**CAPÍTULO 5. REGULACIÓN DE USOS****ARTÍCULO 34. TIPOS DE USOS**

El Plan Especial establece, en relación con su implantación en su ámbito, los siguientes tipos de usos:

-Uso pormenorizado: Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados en todo el ámbito del Plan Especial se determina en el plano 6.- Zonas de ordenanza.

-Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas, en el Capítulo de Ordenanzas de Edificación.

En ningún caso el uso compatible podrá sustituir al uso pormenorizado.

-Uso prohibido: Se consideran así aquellos usos que no deben implantarse en el ámbito de este Plan Especial por imposibilitar sus objetivos o por ser incompatibles con los usos permitidos.

**ARTÍCULO 34. ESTACIÓN DE SERVICIO****34.1. Definición.**

Lugar destinado al servicio de vehículos automóviles de cualquier clase, cuyo fin principal es la venta de carburante. Se incluyen los lugares anejos de paso, espera o estancia de vehículos.

**34.2. Condiciones de desarrollo**

Serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente, tanto de carácter estatal como autonómico y municipal.

**ARTÍCULO 35. SERVICIO DEL AUTOMÓVIL****35.1. Definición.**

Instalaciones cuya finalidad es el servicio del automóvil, incluyendo las fases de reparación, exposición y venta, exceptuando la venta de carburantes.

Se diferencian las siguientes clases:

A) Servicios técnicos y auxiliares del motor: instalaciones vinculadas directamente a la actividad del transporte y la industria del motor, centradas en la reparación y venta al por menor de accesorios.

B) Exposición y venta de automóviles: instalaciones destinadas a la comercialización de vehículos para el transporte de mercancías.

**35.2. Condiciones de desarrollo.**

Serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente sobre las distintas actividades instaladas en las parcelas incluidas en la zona de ordenanza, tanto de carácter estatal como autonómico y municipal.

**ARTÍCULO 36. TERCIARIO****36.1. Definición.**

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

**36.2. Condiciones de desarrollo.**

En el desarrollo del uso terciario serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Capítulo Cuarto del Título Duodécimo de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, así como la legislación y normativa sectorial específica.

**ARTÍCULO 37. ALMACENAJE****37.1. Definición.**

Los usos predominantes serán los correspondientes a las funciones de logística y distribución, combinados con actividades productivas de baja intensidad, entre ellos, pueden señalarse los siguientes:

a) Almacenaje, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, preparación de pedidos, embalaje, transporte, manutención, etc.

b) Oficinas propias de empresas.

Por otro lado, también serán usos compatibles los usos que a continuación se detallan:

a) Actividades correspondientes al subsistema logístico de producción: montaje de componentes, pintura, acabado, personalización de pedidos, y en general, cualquier actividad de valor añadido sobre la mercancía.

b) Procesos ligeros de transformación, no contaminantes, siempre que destinen al menos un 40% de la superficie edificada a las actividades logísticas y de transporte asociadas a dicha actividad (sujeto a la realización del trámite de evaluación ambiental que en su caso marque la legislación vigente).

c) Aparcamiento de Vehículos Pesados de uso particular, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.

**37.2. Condiciones de desarrollo.**

Las naves logísticas se construirán según los criterios de edificabilidad de cada parcela, de acuerdo con la normativa del Plan Especial, conservando en cualquier caso las distancias mínimas a los viales que permitan una adecuada funcionalidad de las actividades logísticas.

En función de las circunstancias del mercado la entidad pública encargada de la gestión del centro podrá promover instalaciones logísticas en régimen de alquiler o confiar su promoción a la iniciativa privada.

**ARTÍCULO 38. APARCAMIENTO DE PESADOS****38.1. Definición.**

Zona destinada al aparcamiento de vehículos pesados vigilado.

Para dotar a este uso de aparcamiento de vehículos pesados vigilado de instalaciones auxiliares de limpieza e inspección (lavado, pesaje de vehículos, etc.), se admiten los usos industriales de primera categoría de "talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria" y de "lavado y engrase de vehículos a motor": cuya superficie edificable no superará el 20% de la superficie de la parcela.

**38.2. Condiciones de desarrollo.**

Serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente, tanto de carácter estatal como autonómico y municipal.

**ARTÍCULO 39. ZONAS VERDES****39.1. Definición.**

Comprende las zonas destinadas a espacios libres de uso público en el ámbito del Plan Especial.

**39.2. Condiciones de desarrollo.**

En el desarrollo del uso de zona verde serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Capítulo Sexto del Título Duodécimo de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**CAPÍTULO 6. ZONAS DE ORDENANZA**

Las siguientes determinaciones establecen las condiciones particulares para las diferentes zonas de ordenanza propuestas por el Plan Especial, a las que deben atenerse las edificaciones y actividades que se ubiquen en ellas.

ZONA DE ORDENANZA TIPOLOGÍA	ESTACIÓN DE SERVICIO	1
<b>USOS</b>		
Característicos	Venta de carburante a los vehículos automóviles	
Compatibles	Estacionamiento de vehículos en espacios abiertos	
	Taller de reparación y servicio	
	Comercial en locales de superficie ≤ 350 m2	
	Hostelero: cafés y restaurantes sin espectáculos	
	Oficinas asociadas al uso característico.	
Prohibidos	El resto de los no mencionados.	
<b>PARCELACIÓN</b>		
Parcela mínima	Se establece una parcela única, marcada en la documentación gráfica, no siendo susceptible de segregaciones ni agregaciones	
Retranqueo mínimo	10 m a todas las alineaciones	

**VOLUMEN.**

Edificabilidad máxima	0,2 m2/m2
Ocupación máxima	20%
Altura máxima	La necesaria para el desarrollo de la actividad
Plazas de Aparcamiento	Las parcelas garantizarán la resolución del estándar de aparcamiento de automóviles previstos con un mínimo de 1 plaza/50 m <sup>2</sup> de edificación

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>SERVICIOS AL VEHÍCULO</b>	<b>2</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación adosada	

**USOS**

Característicos	Talleres de reparación sin venta de carburantes Exposición y venta de automóviles de transporte
Compatibles	Venta de accesorios del automóvil al por menor Oficinas asociadas al uso característico Estacionamiento de vehículos en espacios abiertos o cerrados
Prohibidos	El resto de los no mencionados

**PARCELACIÓN**

Parcela mínima	2.500 m2
Frente mínimo	35 m
Retranqueo mínimo	Los grafiados en el plano 5

**VOLUMEN.**

Edificabilidad máxima	0,8 m2/m2
Ocupación máxima	La establecida en el plano 5
Altura máxima	15 m y 2 plantas, medidos en la línea de cornisa de la cubierta del edificio, salvo instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad
Plazas de Aparcamiento	Las parcelas garantizarán la resolución del estándar de aparcamiento de automóviles previstos con un mínimo de 1 plaza/50 m <sup>2</sup> de edificación

ZONA DE ORDENANZA	CENTRO DE SERVICIOS	3
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación aislada	
<b>USOS</b>		
Característicos	Terciarios	
Compatibles	Hostelería Comercial en locales de superficie de venta $\leq 2.500\text{m}^2$	
Prohibidos	El resto de los no mencionados	
<b>PARCELACIÓN</b>		
Parcela mínima	Se establece una parcela única, marcada en la documentación gráfica, no siendo susceptible de segregaciones ni agregaciones	
Fronte mínimo	-	
Retranqueo mínimo	Los grafiados en el plano 5	
<b>VOLUMEN.</b>		
Edificabilidad máxima	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación máxima	60%	
Altura máxima	16,75 m medidos en la línea de cornisa cubierta del edificio, salvo instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad comercial	
Nº máximo de plantas	5	
Plazas de Aparcamiento	Las parcelas garantizarán la resolución del estándar de aparcamiento de automóviles previstos con un mínimo de 1 plaza/75 m <sup>2</sup> de edificación	
ZONA DE ORDENANZA	ALMACENAJE/DISTRIBUCIÓN	7
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación adosada	
<b>USOS</b>		
Característicos	Almacenaje, fraccionamiento y distribución de mercancías. <u>Oficinas propias de empresas.</u>	
Compatibles	<u>Actividades correspondientes al subsistema logístico de producción</u> <u>Procesos ligeros de transformación, no contaminantes</u> <u>Aparcamiento de Vehículos Pesados de uso particular</u> Estacionamiento de vehículos en espacios abiertos o cerrados	
Prohibidos	El resto de los no mencionados	
<b>PARCELACIÓN</b>		
Parcela mínima	En caso de segregación de las manzanas previstas en la ordenación, se establece una parcela mínima de 4.000 m <sup>2</sup>	
Retranqueo mínimo	Los grafiados en el plano 5	
<b>VOLUMEN.</b>		
Edificabilidad máxima	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (según Cuadros de Características de la Propuesta)	
Ocupación máxima	La señalada en el plano 5	
Altura máxima	15 m medidos en la línea de cornisa cubierta del edificio, salvo instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad comercial	
Nº máximo de plantas	3	

ZONA DE ORDENANZA	APARCAMIENTO DE PESADOS
<b>USOS</b>	
Característicos	Estacionamiento controlado de vehículos en espacios abiertos
Compatibles	Ninguno
Prohibidos	El resto de los no mencionados
<b>PARCELACIÓN</b>	
Parcela mínima	Se establece una parcela única, marcada en la documentación gráfica, no siendo susceptible de segregaciones ni agregaciones
Retranqueo mínimo	Los graficados en el plano 5
<b>VOLUMEN</b>	
Edificabilidad	0,02 m2/m2
Ocupación	2%
Nº máximo de plantas	1

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
<b>USOS</b>	
Característicos	Espacios libres de dominio y uso público
Compatibles	En zonas verdes de superficie superior a 5.00 m2: -Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. -Construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa, tales como templetes, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo. -Instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de la zona verde. En zonas verdes de superficie inferior a 5.000 m2: -Construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa, tales como templetes, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo. -Instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de la zona verde. Las concesiones para construcciones de carácter temporal o definitivo serán únicamente competencia del Ayuntamiento de Córdoba
Prohibidos	El resto de los no mencionados
<b>VOLUMEN.</b>	
Edificabilidad	0,05 m2/m2
Ocupación	25% Uso deportivo 15% Uso espectáculos 5% Edificación auxiliar
Altura	4 m, 1 planta
Retranqueos a todos los linderos	3 m mínimo

LOS ARQUITECTOS.

Fdo. José María Barroso Campos. Fdo. Antonio Galisteo Rosa