

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 2.465/2011

Aprobación definitiva del plan parcial de ordenación "El Álamo"

(9.1.2.3 // 4-07)

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión ordinaria celebrada el día 4 de noviembre del 2010, en relación con el Plan Parcial de Ordenación P.P. O (I)-8 "El Álamo", por unanimidad, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación "El Álamo" PP (I)-8, promovido por la entidad mercantil Vialmar, S.L.

Segundo: Trasladar el acuerdo a la delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda para proceder al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, en la Unidad Registral de esa Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de la LUA. 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.

Tercero: Trasladar el Acuerdo al Registro Administrativo Municipal constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 (BOP número 51 de 5 de abril de 2004).-

Cuarto: Publicar el acuerdo y las Normas Urbanísticas en el BOP de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de ordenación Urbanísticas de Andalucía.

Quinto: Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente, con expresión de los recursos que en derecho procedan.

Córdoba, 18 de noviembre de 2010.- El Gerente, Francisco Paniagua Merchan.

B. NORMAS URBANÍSTICAS.

B.1. INTRODUCCIÓN.

Constituye este documento el cumplimiento en cuanto a contenido y tramitación de lo establecido en el artículo 30 apartado segundo, 31, 32, 33, 34 y 39 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 61 del Reglamento del Planeamiento de 23 de Junio de 1.978, en cuanto a los aspectos que deberán de reglamentar las ordenanzas de un Plan Parcial.

En cuanto a las definiciones y normas de regulación de usos se ha tenido en cuenta lo establecido en el P.G.O.U. de Córdoba texto refundido de noviembre de 2002, estableciendo como norma de mínimos los requisitos allí fijados.

El presente Plan se redacta al amparo de lo establecido en el Proyecto de Innovación-Modificación del P.G.O.U. de Córdoba.

B.2. REGULACIÓN DE LOS USOS.

B.2.1. Uso Industrial.

Tal como se especifica en el P.G.O.U. de Córdoba Texto Refundido de 2002 en su Artículo 12.3.1 (definición y clases), "es el uso industrial que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas a continuación:

- Industria:

1.1. Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

1.2. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

1.3. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico.

Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.

1.4. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.

- Talleres industriales, relacionados con artes y oficios que entrañen molestias a viviendas próximas, tales como:

1.5. Talleres de carpintería (metálica, de madera, etc.)

1.6. Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...).

- Almacenes preferentemente de mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluidas pues la venta directa al público. Se admite, no obstante, que en este apartado queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos almacenados, tales como:

1.7. Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

1.8. Almacenamiento, distribución y/o manipulación industriales de productos peligrosos. Estas normas definen los tres grados de peligrosidad siguientes:

a) Peligrosidad alta.

- Líquidos con punto de inflamación inferior a +23°C.

- Materiales criogénicos.

- Materiales que pueden formar mezclas explosivas en el aire.

- Líquidos o gases licuados de petróleo.

- Materiales de combustión espontáneo en su exposición al aire.

- Sólidos capaces de inflamarse por debajo de los 100°C.

b) Peligrosidad media.

- Líquidos con punto de inflamación entre 23 y 61 °C.

- Sólidos que comienzan su ignición entre los 100 y los 200°C.

- Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

c) Peligrosidad baja.

- Líquidos con punto de inflamación superior a 61°C".

Las categorías del uso industrial en función de su compatibilidad se definen en el Artículo 12.3.2 del P.G.O.U. de Córdoba Texto refundido de 2002:

"Atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:

a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

b) Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.

c) Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

d) Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano".

A) Primera categoría: Son aquellas industrias compatibles con la zonificación residencial. Y se definen en el Artículo 12.3.3 del P.G.O.U. de Córdoba Texto refundido de 2002:

"1. Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial o de primera categoría a aquellas instalaciones indus-

triales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas puedan ubicarse en áreas residenciales.

2. Corresponden a los grupos 1.3, 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 12.3.1; con los siguientes condicionantes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

c) Que el desarrollo de la actividad no de lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.

d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u que otras fuentes de energía.

f) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.

g) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industria de primera categoría,

- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.

- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.

- Lavado y engrase de vehículos a motor.

- Talleres de reparaciones eléctricas.

- Emisoras de Radio".

B) Segunda categoría: son aquellas Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial. Y que se definen en el Artículo 12.3.4 del P.G.O.U. de Córdoba Texto refundido de 2002:

"Se consideran industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial, o de segunda categoría, a aquellas industrias que pudiendo causar ciertas molestias, estas pueden ajustarse a unas condiciones mínimas que garanticen la calidad ambiental del entorno próximo residencial. Corresponden a las clasificadas en los grupos 1.3, 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 12.3.1, y las de almacenaje y comercio de mayoristas y las de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico no clasificables como industrias de primera categoría; y con los siguientes condicionantes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad media o alta.

b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores peligrosos para las personas o los bienes.

d) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

e) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con las Disposiciones legales de aplicación.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes seña-

lados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industrias de segunda categoría,

- Talleres de géneros de punto y textiles.

- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.

- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.

- Estudios de rodaje y grabación.

- Emisoras de televisión.

- Almacenes de abonos y piensos.

- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles".

C) Tercera categoría: son aquellas industrias que requieren zonificación industrial específica. Y se definen en el Artículo 12.3.5 del P.G.O.U. de Córdoba Texto refundido de 2002:

"Se corresponden con aquellas áreas de uso preferentemente industrial incompatibles con la vivienda en la que se agrupan industrias muy diversas, tanto por su tamaño como por su actividad. En unos casos no responden a una ordenación especializada y en otros casos su ordenación responde al desarrollo de figuras de planeamiento específicas.

Se consideran industrias de tercera categoría, las no clasificables como industrias de primera o segunda categoría; con los siguientes condicionantes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.

b) Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas".

D) Cuarta categoría: Son aquellas Industrias incompatibles con el medio urbano y se definen en el Artículo 12.3.6 del P.G.O.U. de Córdoba Texto refundido de 2002:

"Se consideran industrias de cuarta categoría, las que no puedan ser clasificadas como pertenecientes a la primera, segunda o tercera categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente".

Las instalaciones de suministro de carburantes para automóviles se consideran como un caso singular dentro del uso industrial.

B.2.2. Uso Terciario.

El uso de servicio terciario es aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

a) Hospedaje.

b) Oficinas.

c) Recreativo.

d) Hostelería.

A) Hospedaje: Se considera como Hospedaje al servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios, etc. Excluidos los alojamientos al aire libre como camping, áreas de acampada, etc.

B) Oficinas: Se considera como uso de oficinas el servicio co-

respondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

C) Recreativo: Comprende:

a) Salones de recreativos y de juegos, así como bingos, casinos, etc. Estas actividades no podrán instalarse en edificios destinados total o parcialmente a uso educativo.

b) Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.

D) Hostelería: Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.

b) Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, tablaos, discotecas, etc.

B.2.3. Uso Comercial.

Dentro del uso comercial se distinguen dos tipos:

A) Comercio: Se considera comercio al servicio terciario cuando:

a) Se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor.

b) Desarrollan actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o realizan reparaciones de los mismos.

Se excluyen las grandes superficies comerciales o centros comerciales (con superficie de venta superior a los 2.500 m²).

B) Gran superficie comercial o centro comercial: Se define en el Artículo 12.4.4 del P.G.O.U. de Córdoba Texto refundido de noviembre de 2002 a la Gran superficie comercial o centro comercial como sigue:

“A los efectos de este Plan se considerará como gran superficie comercial o centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 2.500m².

Se entenderá por superficie de venta aquella en la que se almacenen artículos para su venta directa y sea utilizable efectivamente por el consumidor, esté cubierta o no, exceptuando el resto de superficies tales como aparcamientos, oficinas, centros recreativos, almacenes de stocks.

Se entenderá como centro comercial, a los efectos del apartado primero de este artículo, el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes”.

INSTALACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

Las instalaciones de grandes superficies comerciales mayores de 2.500m² o ampliaciones deberán tramitarse mediante planeamiento especial, siguiendo los trámites que al respecto se indican en el artículo siguiente.

No se podrá dar licencia de obras sin haber obtenido conjuntamente la licencia de instalación; en caso contrario será directamente responsable la persona física o jurídica por cuenta de la que se realizaren las obras.

TRAMITACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

1. El promotor o promotores de una gran superficie comercial deberán presentar la siguiente documentación, sin perjuicio de la

propia de los planes especiales y de otras que establezcan las ordenanzas municipales aplicables:

1.1. Lo exigido por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y las Normas que la desarrollen, para la obtención de Informe Ambiental.

1.2. La prevista en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en particular a lo referente previsto en el artículo 30 de la misma, y en su caso, aquellas otras Normas e instrumentos de ordenación que la desarrollan.

1.3. Aquella que permita valorar los efectos de la instalación que se propone, a fin de valorar la adecuación de la instalación solicitada a los usos del suelo previstos en el planeamiento territorial y urbanística en vigor, sin perjuicio de los que procedan en relación con el otorgamiento de la correspondiente licencia de obras, y al menos sobre los siguientes factores de impacto:

a) La saturación de sistema viario por el incremento de desplazamientos motorizados y, en concreto, su relación con la red viaria, las vías afectadas, y la garantía del tráfico de entrada y salida.

b) Su accesibilidad y aparcamientos.

c) Las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, así como de los suministros de energía eléctrica.

2. Durante el período de información pública del plan especial se dará audiencia al expediente y se oír a las organizaciones más representativas de los comerciantes, consumidores y sindicatos de trabajadores, así como a la Cámara Oficial de Comercio e Industria.

3. Terminado el período de información pública el expediente junto con los informes referidos en los párrafos a), b) y c) del apartado anterior deberá remitirse a la Consejería competente en materia de comercio interior para su informe preceptivo en los términos indicados por la Ley de Comercio Interior de Andalucía de 10 de enero de 1996. En el supuesto de que sean favorables los informes, el Ayuntamiento adjuntará el informe de los servicios municipales sobre la solicitud de la licencia.

4. Si pasados dos meses no se hubiese notificado al Ayuntamiento, dejando a salvo los períodos de subsanación de deficiencias, se entenderá el informe como positivo.

El informe desfavorable sobre la adecuación del proyecto será vinculante para el Ayuntamiento, que deberá denegar la licencia.

Si el informe fuera favorable con especificaciones o condiciones concretas, éstas deberán ser incorporadas a la resolución municipal.

La zona comercial se define como reserva para establecimientos claramente destinados al comercio, independientes o agrupados en un mismo edificio con acceso e instalaciones comunes.

B.2.4. Usos Dotacionales Públicos.

La regulación de estos usos atenderá a lo prescrito para los mismos en el P.G.O.U. 2001.

B.3. ORDENANZAS.

B.3.1. Ordenanzas de carácter general.

B.3.1.1. DEFINICIONES.

Las definiciones relativas a las normas generales de edificación serán las contenidas en el P.G.O.U. de Córdoba Texto Refundido de Noviembre de 2002 en el Título Decimotercero, Capítulo Segundo, Artículos 13.2.1 y siguientes.

En cuanto a las definiciones de los tipos de usos, será de aplicación lo establecido en el artículo 12.1.3 del P.G.O.U. 2001, texto refundido de noviembre de 2.002.

B.3.1.2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRAINCENDIOS Y DE AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO.

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por las Normas:

- Código Técnico de la Edificación: Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo en sus distintos Documentos Básicos que le sean de aplicación.

- Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales RD 2267/2004 de 3 de diciembre.

- Decreto 326/2003 de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- Otra normativa de carácter nacional o autonómico aplicable.

B.3.1.3. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Cualquier edificación se ajustará a la condición de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas especificadas por la Junta de Andalucía (Decreto 293/2009 por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía) o norma que la sustituya.

B.3.1.4. NORMA FINAL.

Además de lo especificado, se deberá tener en cuenta la normativa básica de edificación, y aquellas otras normas tecnológicas de aplicación en el ámbito de la arquitectura, que habrán de ser propuestas y aceptadas por el técnico redactor y el municipal, respectivamente.

B.3.2. Ordenanzas de usos Pormenorizados.

Estas ordenanzas serán de aplicación en todo tipo de actuaciones constructivas y edificatorias que se pretendan llevar a cabo en el ámbito de aplicación del presente Plan Parcial.

B.3.2.1. ZONA DE INDUSTRIA.

Comprende la zona grafiada con la trama Ind, en el Plano de Zonificación. La misma se ha dividido en las subzonas, Ind-1 "El Álamo", Ind-2 "El Álamo", Ind-3 "El Álamo", e Ind-ES "El Álamo". La Ind-3 "El Álamo", se subdivide a su vez, en Ind-3A "El Álamo" Logística Intensiva, e Ind-3B "El Álamo" Logística Extensiva.

Las mismas quedan definidas de la siguiente forma:

Ind-1 "El Álamo". Industria escaparate. Zonas industriales situadas a lo largo de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar fachadas urbanas.

Ind-2 "El Álamo". Industria pequeña y mediana. Zonas industriales que se caracterizan por la presencia de parcelas de pequeño y medio tamaño.

Ind-3A "El Álamo" Logística Intensiva. Zonas industriales caracterizadas por la aparición de grandes industrias con un elevado consumo de suelo con superficie de parcela mayor a 5.000,00 m² y menor a 50.000,00 m².

Ind-3B "El Álamo" Logística Extensiva. Zonas industriales caracterizadas por la aparición de grandes industrias con un elevado consumo de suelo con superficie de parcela mayor a 50.000,00 m².

Ind-ES "El Álamo". Estaciones de servicio. Zonas industriales destinadas principalmente al suministro de carburantes para automóviles

B.3.2.1.1. NORMAS DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN LA ZONA Ind-1 "El Álamo" INDUSTRIA ESCAPARATE.

1. Parcela edificable.

Deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1.500m².

- Fachada mínima al vial principal: 25m.

2. Edificabilidad neta máxima.

1,16 m²t/m²s, sobre la superficie de parcela.

3. Alineaciones y separación a linderos públicos y privados.

Alineaciones.

Las definidas en el plano de ordenación: Alineaciones de fachada, a escala 1/2.500 de este Plan Parcial. Éstas, tendrán prioridad, en caso de discrepancia con el texto escrito.

Separación a linderos públicos.

La separación de las edificaciones a los linderos públicos será la marcada en el plano de ordenación: Alineaciones de fachada, a escala 1/2.500 de este Plan Parcial.

Separación linderos privados.

Las edificaciones podrán adosarse o separarse, de los linderos privados laterales. Las partes de las edificaciones no adosadas, habrán de separarse un mínimo de 5 metros.

Al lindero posterior, la separación mínima será de 5 metros.

Si en una parcela se disponen varias edificaciones, la separación mínima a los linderos privados será 5 metros, y la separación mínima entre ellas, la semisuma de las alturas, con un mínimo de 10 metros.

En todos los casos, las cornisas podrán volar un máximo de 0,75 metros.

4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta, será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente apartado.

5. Altura edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente, por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de las actividades que se trate, podrá admitirse una altura máxima de 20 metros.

A través de Estudio de Detalle, también con carácter excepcional, podrá autorizarse una altura máxima de 30 metros para las siguientes construcciones singulares vinculadas al uso dominante: torres de almacenamiento y transformación, almacenes autoportantes, tolvas y otras construcciones análogas. El Estudio de Detalle deberá resolver la ordenación de volúmenes en el interior de la parcela afectada atendiendo al criterio de mínima afección volumétrica en el entorno de influencia visual.

6. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

7. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva, se cuidará el diseño, los materiales empleados, el tratamiento de los volúmenes, y las fachadas.

Así mismo, se deberá cuidar el tratamiento de los espacios libres de las parcelas.

8. Regulación de locales en el interior de las parcelas.

Podrán agruparse o subdividirse locales de actividades industriales y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo, y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como el resto de normativas sectoriales de aplicación.

Si se disponen viarios interiores, la sección de la calzada, sin bandas de aparcamiento, no será inferior a 3,50 metros para vías de un solo sentido de circulación ni inferior a 6,00 metros para las de doble sentido.

No podrán realizarse este tipo de actuaciones sobre parcelas de superficie inferior a 2.000 m² y la superficie de los locales resultantes no podrá ser inferior a 200 m² útiles.

9. Vallas.

En parcelas edificadas:

Vallas alineadas a vial: En fachada a viales será opcional el cerramiento, con un máximo de altura de 1,20 m a base de estructura opaca y hasta una altura total de 2,50 m de estructura metáli-

ca o similar que permita la visibilidad a su través.

Vallas medianeras: En fachadas posteriores y laterales, será obligatorio en los límites de la parcela en donde no alcanza la edificación. Su tipología podrá ser opaca o con visibilidad, siempre hasta una altura máxima de 2,50 m.

En solares sin edificar:

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las especificadas en este apartado para parcelas edificadas.

10. Reservas de espacios para aparcamientos.

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos y bicicletas previstas en el Artículo 12.7.12 del PGOU, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 13.2.28 del PGOU.

11. Usos.

Usos Dominantes:

Los grupos 1.3, 1.6 y 1.7 del uso de Industria en 1ª Categoría.

Usos Compatibles:

Terciarios, excepto Hostelería en categoría "b", y Recreativo.

B.3.2.1.2. NORMAS DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN ZONA Ind-2 "El Álamo". INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIANA.

1. Parcela edificable.

Deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1.500,00 m².

- Frente mínimo de parcela a vía pública: 20 metros.

2. Edificabilidad neta máxima.

1,335408 m²/m²s, sobre la superficie de la parcela.

3. Alineaciones y separación a linderos públicos y privados.

Alineaciones.

Las definidas en el plano de ordenación: Alineaciones de fachada, a escala 1/2.500 de este Plan Parcial. Éstas, tendrán prioridad, en caso de discrepancia con el texto escrito.

Separación a linderos públicos.

La separación de las edificaciones a los linderos públicos será la marcada en el plano de ordenación: Alineaciones de fachada, a escala 1/2.500 de este Plan Parcial.

Separación linderos privados.

Las edificaciones podrán adosarse o separarse, de los linderos privados laterales. Las partes de las edificaciones no adosadas, habrán de separarse un mínimo de 3 metros.

Al lindero posterior, la separación mínima será de 3 metros.

Si en una parcela se disponen varias edificaciones, la separación mínima a los linderos privados será 3 metros, y la separación mínima entre ellas, la semisuma de las alturas, con un mínimo de 6 metros.

En todos los casos, las cornisas podrán volar un máximo de 0,75 metros.

4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta, será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente apartado.

5. Altura edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente, por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de las actividades que se trate, podrá admitirse una altura máxima de 20 metros.

A través de Estudio de Detalle, también con carácter excepcional, podrá autorizarse una altura máxima de 30 metros para las siguientes construcciones singulares vinculadas al uso dominan-

te: torres de almacenamiento y transformación, almacenes autoportantes, tolvas y otras construcciones análogas. El Estudio de Detalle deberá resolver la ordenación de volúmenes en el interior de la parcela afectada atendiendo al criterio de mínima afección volumétrica en el entorno de influencia visual.

6. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

7. Condiciones suplementarias de composición.

No se establece condición alguna.

8. Regulación de locales en el interior de las parcelas.

Podrán agruparse o subdividirse locales de actividades industriales y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo, y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como el resto de normativas sectoriales de aplicación.

Si se disponen viarios interiores, la sección de la calzada, sin bandas de aparcamiento, no será inferior a 3,50 metros para vías de un solo sentido de circulación ni inferior a 6,00 metros para las de doble sentido.

No podrán realizarse este tipo de actuaciones sobre parcelas de superficie inferior a 2.000 m² y la superficie de los locales resultantes no podrá ser inferior a 200 m² útiles.

9. Vallas.

En parcelas edificadas:

Vallas alineadas a vial: En fachada a viales será obligatorio el cerramiento, con un máximo de altura de 1,20 m a base de estructura opaca y hasta una altura total de 2,50 m de estructura metálica o similar que permita la visibilidad a su través.

Vallas medianeras: En fachadas posteriores y laterales, será obligatorio en los límites de la parcela en donde no alcanza la edificación. Su tipología podrá ser opaca o con visibilidad, siempre hasta una altura máxima de 2,50 m.

En solares sin edificar:

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las especificadas en este apartado para parcelas edificadas.

10. Reservas de espacios para aparcamientos.

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos y bicicletas previstas en el Artículo 12.7.12 del PGOU, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 13.2.28 del PGOU.

11. Usos.

Usos Dominantes:

Industrial en 1ª, 2ª y 3ª categoría.

Usos Compatibles:

Terciarios, excepto Hostelería en categoría "b".

B.3.2.1.3. NORMAS DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN ZONA Ind-3 "El Álamo".

En el presente Plan Parcial se considerará, únicamente incluidas dentro de este epígrafe las actividades relacionadas en el apartado 1.7 del artículo 12.3.1 del P.G.O.U. de Córdoba Texto refundido de 2002:

"Almacenes preferentemente de mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluidas pues la venta directa al público. Se admite, no obstante, que en este apartado queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos almacenados, tales como almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos".

Estas actividades se integrarán en la zona logística del polígono.

Dado que el espíritu del presente Plan Parcial es la Ordenación detallada y armonizada de los usos que se implantarán en el futuro Parque Empresarial, con una fuerte presencia de sector logístico desarrollado en el presente apartado, y con unas necesidades que varían en función de la envergadura de la actividad industrial a implantar, se hace necesario establecer dos categorías del Uso Ind-3 "El Álamo" en función de las necesidades de ocupación de superficie dentro del ámbito de actuación, definiendo una ordenación particularizada según los casos.

Así consideraremos como Ind-3A "El Álamo" Logística Intensiva a aquellos usos del tipo descrito en los párrafos anteriores que además cumplan el requisito de superficie de parcela superior a 5.000 m² e inferior a 50.000 m², definiendo del mismo modo como Ind-3B "El Álamo" Logística Extensiva a aquel uso descrito en el apartado 1.7 del artículo 12.3.1 del P.G.O.U. de Córdoba Texto refundido de 2002, que además cumpla el requisito de parcela mínima 50.000 m².

B.3.2.1.3. A. NORMAS DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN LA ZONA Ind-3A "El Álamo" LOGÍSTICA INTENSIVA.

1. Parcela edificable.

Deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 5.000,00 m².
- Superficie máxima: 50.000,00 m².
- Fachada mínima a vial principal: 40 metros.

2. Edificabilidad neta máxima.

0,65 m²t/m²s, sobre la superficie de la parcela.

3. Alineaciones y separación a linderos públicos y privados.

Alineaciones.

Las definidas en el plano de ordenación: Alineaciones de fachada, a escala 1/2.500 de este Plan Parcial. Éstas, tendrán prioridad, en caso de discrepancia con el texto escrito.

Separación a linderos públicos.

La separación de las edificaciones a los linderos públicos será la marcada en el plano de ordenación: Alineaciones de fachada, a escala 1/2.500 de este Plan Parcial.

Separación linderos privados.

Las edificaciones podrán adosarse o separarse, de los linderos privados laterales. Las partes de las edificaciones no adosadas, habrán de separarse un mínimo de 6 metros.

Al lindero posterior, la separación mínima será de 6 metros.

Si en una parcela se disponen varias edificaciones, la separación mínima a los linderos privados será 6 metros, y la separación mínima entre ellas, la semisuma de las alturas, con un mínimo de 12 metros.

En todos los casos, las cornisas podrán volar un máximo de 0,75 metros.

4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente apartado.

5. Altura edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente, por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de las actividades que se trate, podrá admitirse una altura máxima de 20 metros.

A través de Estudio de Detalle, también con carácter excepcional, podrá autorizarse una altura máxima de 30 metros para las siguientes construcciones singulares vinculadas al uso dominante: torres de almacenamiento y transformación, almacenes autoportantes, tolvas y otras construcciones análogas. El Estudio de

Detalle deberá resolver la ordenación de volúmenes en el interior de la parcela afectada atendiendo al criterio de mínima afección volumétrica en el entorno de influencia visual.

6. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

7. Condiciones suplementarias de composición.

No se establece condición alguna.

8. Regulación de locales en el interior de las parcelas.

Podrán agruparse o subdividirse locales de actividades industriales y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo, y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como el resto de normativas sectoriales de aplicación.

Si se disponen viarios interiores, la sección de la calzada, sin bandas de aparcamiento, no será inferior a 3,50 metros para vías de un solo sentido de circulación ni inferior a 6,00 metros para las de doble sentido.

9. Vallas.

En parcelas edificadas:

Vallas alineadas a vial: En fachada a viales será obligatorio el cerramiento, con un máximo de altura de 1,20 m a base de estructura opaca y hasta una altura total de 2,50 m de estructura metálica o similar que permita la visibilidad a su través.

Vallas medianeras: En fachadas posteriores y laterales, será obligatorio en los límites de la parcela en donde no alcanza la edificación. Su tipología podrá ser opaca o con visibilidad, siempre hasta una altura máxima de 2,50 m.

En solares sin edificar:

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las especificadas en este apartado para parcelas edificadas.

10. Reservas de espacios para aparcamientos.

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos y bicicletas previstas en el Artículo 12.7.12 del PGOU, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 13.2.28 del PGOU.

11. Usos.

Usos Dominantes:

Los contemplados en los apartados 1.7 y 1.8 (excluidos los de grado de peligrosidad alta), del Artículo 12.3.1 de las NNUU del PGOU.

Usos Compatibles:

Terciario, excepto Hostelería en categoría "b" y Recreativo.

B.3.2.1.3.B. NORMAS DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN LA ZONA Ind-3B "El Álamo" LOGÍSTICA EXTENSIVA.

1. Parcela edificable.

Deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 50.000,00 m².
- Fachada mínima: 200 metros.

2. Edificabilidad neta máxima.

0,59 m²t/m²s, sobre la superficie de la parcela.

3. Alineaciones y separación a linderos públicos y privados.

Alineaciones.

Las definidas en el plano de ordenación: Alineaciones de fachada, a escala 1/2.500 de este Plan Parcial. Éstas, tendrán prioridad, en caso de discrepancia con el texto escrito.

Separación a linderos públicos.

Las edificaciones deberán quedar a una distancia igual o superior a 15 metros de las alineaciones.

En las glorietas, las edificaciones deberán quedar a una distancia igual o superior a 58 metros del centro de las mismas.

En caso de discrepancia entre el texto escrito y lo marcado en el plano de ordenación: Alineaciones de fachada, a escala 1/2.500, prevalecerá lo contemplado en éste.

La franja de terreno comprendida entre las edificaciones y la alineación a vial se destinará a las labores propias de carga y descarga, así como a zona de aparcamiento de vehículos, tanto de los empleados, como de los vehículos pesados de transporte.

Separación linderos privados.

No existen linderos privados.

En todos los casos, las cornisas podrán volar un máximo de 0,75 metros.

4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente apartado.

5. Altura edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente, por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de las actividades que se trate, podrá admitirse una altura máxima de 20 metros.

A través de Estudio de Detalle, también con carácter excepcional, podrá autorizarse una altura máxima de 30 metros para las siguientes construcciones singulares vinculadas al uso dominante: torres de almacenamiento y transformación, almacenes autoportantes, tolvas y otras construcciones análogas. El Estudio de Detalle deberá resolver la ordenación de volúmenes en el interior de la parcela afectada atendiendo al criterio de mínima afección volumétrica en el entorno de influencia visual.

6. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

7. Condiciones suplementarias de composición.

No se establece ninguna condición al respecto.

8. Regulación de locales en el interior de las parcelas.

Podrán agruparse o subdividirse locales de actividades industriales y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo, y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como el resto de normativas sectoriales de aplicación.

Si se disponen viarios interiores, la sección de la calzada, sin bandas de aparcamiento, no será inferior a 3,50 metros para vías de un solo sentido de circulación ni inferior a 6,00 metros para las de doble sentido.

9. Vallas.

En parcelas edificadas:

Vallas alineadas a vial: En fachada a viales será obligatorio el cerramiento, con un máximo de altura de 1,20 m a base de estructura opaca y hasta una altura total de 2,50 m de estructura metálica o similar que permita la visibilidad a su través.

Vallas medianeras: En fachadas posteriores y laterales, será obligatorio en los límites de la parcela en donde no alcanza la edificación. Su tipología podrá ser opaca o con visibilidad, siempre hasta una altura máxima de 2,50 m.

En solares sin edificar:

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las especificadas en este apartado para parcelas edificadas.

10. Reservas de espacios para aparcamientos.

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos y bicicletas previstas en el Artículo 12.7.12 del PGOU, debe-

rán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 13.2.28 del PGOU.

11. Usos.

Usos Dominantes:

Los contemplados en los apartados 1.7 y 1.8 del Artículo 12.3.1 de las NNUU del PGOU.

Usos Compatibles:

Terciario, excepto Hostelería en categoría "b" y Recreativo.

B.3.2.1.4. NORMAS DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN ZONA Ind-ES INDUSTRIAL-ESTACIONES DE SERVICIO.

Para la autorización de nuevas implantaciones deberá tramitarse un "Plan Especial", en el que se garantice la resolución de las condiciones de edificación, ordenación, usos compatibles, accesibilidad, protección, impacto ambiental, relaciones funcionales con el entorno, conformación de espacios públicos, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen.

Se consideran en este caso como instalaciones de servicio de suministro de carburantes para automóviles, concretamente estaciones de servicio.

1. Parcela edificable.

Deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 4.000,00 m².

- Fachada mínima a vial principal: 25 metros.

2. Edificabilidad neta máxima.

0,35 m²/m²s, sobre la superficie de la parcela.

3. Alineaciones y separación a linderos públicos y privados.

Alineaciones.

Las definidas en el plano de ordenación: Alineaciones de fachada, a escala 1/2.500 de este Plan Parcial. Éstas, tendrán prioridad, en caso de discrepancia con el texto escrito.

Separación a linderos públicos.

Las edificaciones deberán quedar a una distancia igual o superior a 10 metros de las alineaciones.

En las glorietas, las edificaciones deberán quedar a una distancia igual o superior a 43 metros del centro de las mismas.

Separación linderos privados.

Los definidos en el plan especial previo a su autorización.

4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será del 35 %.

5. Altura edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente, por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de las actividades que se trate, podrá admitirse una altura máxima de 20 metros.

6. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

7. Condiciones suplementarias de composición.

No se establece ninguna condición al respecto.

8. Regulación de locales en el interior de las parcelas.

No se establece ninguna condición al respecto.

9. Vallas.

En parcelas edificadas:

Vallas alineadas a vial: En fachada a viales será opcional el cerramiento, con un máximo de altura de 1,20 m a base de estructura opaca y hasta una altura total de 2,50 m de estructura metálica o similar que permita la visibilidad a su través.

Vallas medianeras: En fachadas posteriores y laterales, será obligatorio en los límites de la parcela en donde no alcanza la edi-

ficación. Su tipología podrá ser opaca o con visibilidad, siempre hasta una altura máxima de 2,50 m.

En solares sin edificar:

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las especificadas en este apartado para parcelas edificadas.

10. Reservas de espacios para aparcamientos.

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos y bicicletas previstas en el Artículo 12.7.12 del PGOU, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 13.2.28 del PGOU.

11. Usos.

Usos Dominantes:

Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.

Usos Compatibles:

Hostelería categoría a y Comercio. Los usos compatibles, siempre, deberán ser complementarios a los dominantes.

B.3.2.2. NORMAS DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN ZONA TER "El Álamo". USOS TERCIARIOS.

1. Parcela edificable.

Deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 3.500,00 m².
- Fachada mínima a vial Princ. pal: 25 metros.

2. Edificabilidad neta máxima.

2,00 m²t/m²s, sobre la superficie de la parcela.

3. Alineaciones y separación a linderos públicos y privados.

Alineaciones.

Las definidas en el plano de ordenación: Alineaciones de fachada, a escala 1/2.500 de este Plan Parcial. Éstas, tendrán prioridad, en caso de discrepancia con el texto escrito.

Separación a linderos públicos.

La separación de las edificaciones a los linderos públicos será la marcada en el plano de ordenación: Alineaciones de fachada, a escala 1/2.500, de este Plan Parcial.

En la parcela TER-4, la separación a los linderos públicos deberá quedar fijada a través de un Estudio de Detalle. En todo caso las edificaciones de esta parcela deberán quedar a una distancia igual o superior a 10 metros de las alineaciones, en las glorietas 6 y 9 a una distancia igual o superior a 43 metros del centro de las mismas, y en la glorieta 7 a un distancia igual o superior a 58 metros del centro de la misma.

Separación linderos privados.

Las edificaciones podrán adosarse o separarse, de los linderos privados laterales. Las partes de las edificaciones no adosadas, habrán de separarse un mínimo de 6 metros.

Al lindero posterior, la separación mínima será de 6 metros.

Si en una parcela se disponen varias edificaciones, la separación mínima a los linderos privados será 6 metros, y la separación mínima entre ellas, la semisuma de las alturas, con un mínimo de 12 metros.

En todos los casos, las cornisas podrán volar un máximo de 0,75 metros.

4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente apartado.

5. Altura edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente, por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de las actividades que se trate, podrá admitir-

se una altura máxima de 20 metros.

6. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

7. Condiciones suplementarias de composición.

En la parcela TER-4 se garantizará la adecuada integración del cortijo existente, debiendo conservarse las principales construcciones del conjunto tradicional, con las reformas constructivas necesarias para adaptarlo a su nuevo uso, conforme a las previsiones de la Innovación PGOU 2001 Córdoba "El Álamo".

8. Vallas.

En parcelas edificadas:

Vallas alineadas a vial: En fachada a viales será opcional el cerramiento, con un máximo de altura de 1,20 m a base de estructura opaca y hasta una altura total de 2,50 m de estructura metálica o similar que permita la visibilidad a su través.

Vallas medianeras: En fachadas posteriores y laterales, será obligatorio en los límites de la parcela en donde no alcanza la edificación. Su tipología podrá ser opaca o con visibilidad, siempre hasta una altura máxima de 2,50 m.

En solares sin edificar:

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en uno de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las especificadas en este apartado para parcelas edificadas.

9. Reservas de espacios para aparcamientos.

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos y bicicletas previstas en el Artículo 12.7.12 del PGOU, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 13.2.28 del PGOU.

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 12.7.12 del PGOU, con las siguientes salvedades:

Para Uso Recreativo: Una plaza por cada 10 localidades de aforo.

Para Uso de Hostelería: Una plaza por cada 5 localidades de aforo.

10. Usos.

Usos Dominantes:

Hospedaje y Oficinas.

Usos Compatibles:

Comercio, Recreativo y Hostelería.

Estos usos sólo se autorizarán complementando los Dominantes.

B.3.2.3. NORMAS DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN ZONA CO "El Álamo". COMERCIAL.

1. Parcela edificable.

Deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 8.000,00 m².
- Fachada mínima a vial principal: 70 metros.

2. Edificabilidad neta máxima.

1,50 m²t/m²s, sobre la superficie de la parcela.

3. Alineaciones y separación a linderos públicos y privados.

Alineaciones.

Las definidas en el plano de ordenación: Alineaciones de fachada, a escala 1/2.500 de este Plan Parcial. Éstas, tendrán prioridad, en caso de discrepancia con el texto escrito.

Separación a linderos públicos.

La separación de las edificaciones a los linderos públicos será la marcada en el plano de ordenación: Alineaciones de fachada, a escala 1/2.500, de este Plan Parcial.

Separación linderos privados.

Las edificaciones deberán separarse de los linderos privados un mínimo de 6 metros.

Si en una parcela se disponen varias edificaciones, la separación mínima entre ellas será la semisuma de las alturas, con un mínimo de 12 metros.

En todos los casos, las cornisas podrán volar un máximo de 0,75 metros.

4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente apartado.

5. Altura edificable.

La altura máxima edificable será de 12 metros.

6. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

7. Condiciones suplementarias de composición.

No se fijan.

8. Vallas.

En parcelas edificadas:

Vallas alineadas a vial: En fachada a viales será opcional el cerramiento, con un máximo de altura de 1,20 m a base de estructura opaca y hasta una altura total de 2,50 m de estructura metálica o similar que permita la visibilidad a su través.

Vallas medianeras: En fachadas posteriores y laterales, será obligatorio en los límites de la parcela en donde no alcanza la edificación. Su tipología podrá ser opaca o con visibilidad, siempre hasta una altura máxima de 2,50 m.

En solares sin edificar:

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en uno de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las especificadas en este apartado para parcelas edificadas.

9. Reservas de espacios para aparcamientos.

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos y bicicletas previstas en el Artículo 12.7.12 del PGOU, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 13.2.28 del PGOU.

10. Usos.

Uso Dominante:

Comercio.

Usos Compatibles:

Gran superficie comercial o centro comercial, Oficinas, Recreativo y Hostelería.

B.3.2.4. USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.

La regulación normativa de estos usos atenderá a lo prescrito para los mismos en el P.G.O.U.

B.3.2.5. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

En cumplimiento del artículo 240 del Reglamento del dominio público hidráulico, aprobado por el RD. 849/1986, de 111 de abril, y modificado por el RD 606/2003, de 23 de mayo, será respetada una zona de servidumbre de 5 m de anchura a ambos lados del arroyo El Álamo y una zona de policía de 100 m.

Dicha zona de servidumbre quedará totalmente libre de cualquier edificación, siendo destinado su uso, tal y como indica el artículo 7.2 del Reglamento, a zonas verdes y caminos de mantenimiento.

La mención de las determinaciones especificadas en los párrafos anteriores es consecuencia de que el Plan Parcial linda en su zona Este con islas o zonas de suelo no urbanizable, como por ejemplo el Dominio Público Hidráulico, que vienen rodeadas por el ámbito del Plan Parcial.

B.3.2.6. CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS.

ZONA	ORDENANZA	SUPERF. NETA (M2SUELO)	EDIFIC. NETA MÁX. (M2T/M2S)	SUPERF. CONSTR. (M2T)	PORC. SUELO (%)
IND-1	"EL ÁLAMO" INDUSTRIA ESCAPARATE	183829,61	1,160000	213242,35	12,61
IND-2	"EL ÁLAMO" INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIANA	226951,23	1,335408	303072,49	15,57
IND-3A	"EL ÁLAMO" LOGÍSTICA INTENSIVA	254201,13	0,650000	165230,73	17,44
IND-3B	"EL ÁLAMO" LOGÍSTICA EXTENSIVA	153000,51	0,590000	90270,30	10,50
IND-ES	"EL ÁLAMO" INDUSTRIAL-ESTACION DE SERVICIO	5191,36	0,350000	1816,98	0,36
TER	USOS TERCARIOS	57942,30	2,000000	115884,60	3,98
CO	COMERCIAL	38598,60	1,500000	57897,90	2,65
TOTAL SUELO NETO LUCRATIVO		919714,74		947415,35	63,10
EQ	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	58399,87	(*)		4,01
TOTAL SUELO NETO EQUIPAMIENTO		58399,87			4,01
ZVNC		24631,32			1,69
ZVC	PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS	175309,72	(*)		12,03
TOTAL ESPACIOS LIBRES		199941,04			13,72
ZINF	-	10080,05			0,69
TOTAL ZONA DE INFRAESTRUCTURAS		10080,05			0,69
SV	-	269426,42			18,48
TOTAL SISTEMA VIARIO Y APARCAMIENTOS		269426,42			18,48
TOTAL ÁMBITO PLAN PARCIAL PPO (I)-8		1457562,12			100,00

(*) Aprovechamiento no computable.

B.3.2.7. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

El coeficiente de ponderación pormenorizado para los usos Ind

1 "El Álamo", Ind 2 "El Álamo", Ind 3 "El Álamo", que se equiparan, se deducen de los demás fijados, teniendo en cuenta los % de edificabilidad dentro del uso Industrial con coeficiente de ponderación global 1,00.

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	ORDENANZAS	M2 EDIFICABILIDAD	% EDIFICABILIDAD
INDUSTRIAL	IND 1 "EL ÁLAMO"	213242,35	27,5638
	IND 2 "EL ÁLAMO"	303072,49	39,1752
	IND 3A "EL ÁLAMO"	165230,73	21,3578
	IND 3B "EL ÁLAMO"	90270,30	11,6684
	IND-ES "EL ÁLAMO"	1816,98	0,2349
TOTAL INDUSTRIAL		773632,85	100,0000
TERCIARIO	TER	115884,60	66,6837
	CO	57897,90	33,3163
TOTAL TERCIARIO		173782,50	100,0000

Para obtener el coeficiente de ponderación pormenorizado para los usos Ind 1 "El Álamo", Ind 2 "El Álamo", Ind 3 "El Álamo", se plantea la siguiente ecuación:

$$1,00 = (2,4 / 100) \times 0,2349 + [(27,5638 + 39,1752 + 21,3578 + 11,6684) / 100] \times cp$$

De donde se obtiene: $cp = 0,997$.

Los coeficientes de ponderación adoptados se resumen en el siguiente cuadro.

USO GLOBAL CARACTERÍSTICO	ORDENANZAS	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN PORMENORIZADO
INDUSTRIAL	IND 1 "EL ÁLAMO"		0,997
	IND 2 "EL ÁLAMO"		0,997
	IND 3A "EL ÁLAMO"	1,00	0,997
	IND 3B "EL ÁLAMO"		0,997
	IND-ES "EL ÁLAMO"		2,4
TERCIARIO	TER	1,65	1,65
	CO		1,65

B.4. NORMAS URBANIZACIÓN.

En la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

B.4.1. Abastecimiento de aguas.

Se entiende por agua potable, aquella que cumpla las condiciones de potabilidad prevista por la Jefatura Provincial de Sanidad.

A partir de la presión garantizada por la Empresa Suministradora se garantizará que la presión disponible mínima sea suficiente para el suministro de agua; sin que sea inferior al valor establecido por la misma, en defecto de ésta, la altura del inmueble más 15 metros, salvo que exista un grupo de sobreelevación, sin bajar de 20 metros de columna de agua.

La red de distribución será mallada en lo posible. Únicamente en los lugares donde no sea posible continuar la red de distribución, como en los viales en fondo de saco, se permitirá instalar una red en forma de árbol. En este caso cada ramal comenzará siempre con una válvula de corte y terminará en una brida ciega donde se instalará un dispositivo de purga de agua injertado en la generatriz inferior de la tubería, siempre que en su recorrido no existan puntos marcadamente bajos, en cuyo caso se instalará en ellos.

La velocidad del agua en la red oscilará entre los 0,50 y 1,50 m/s para evitar roturas y sedimentaciones.

La red se desarrollará siguiendo el trazado viario o por espacios públicos no edificables, mediante tramos lo más rectos posible.

En los viales de 10,0 metros o más de ancho se instalarán dos tuberías, una bajo cada acera. En los viales más estrechos se

instalará una única tubería preferentemente bajo la acera en la que se prevea la existencia de mayor número de acometidas. Si tuviese que discurrir bajo la calzada se procurará evitar la franja de aparcamientos de vehículos.

Asimismo, se instalarán dos tuberías en los trazados en los que pueda existir más de una acometida cada 6,0 metros.

La red de distribución se dividirá en polígonos, estando el tamaño máximo de los mismos limitado por los siguientes conceptos:

- No constará de más de dos mallas o de 1.000 metros de tubería.

- No abastecerá a más de 1.500 habitantes.

- La extensión superficial que encierre no superará las 5 Has.

Las válvulas de corte que definen los polígonos, se instalarán próximas a las derivaciones y, en los puntos bajos relativos a cada uno de ellos, se instalarán acometidas al pozo de registro o imbornal de alcantarillado, siempre que exista.

Se instalarán mecanismos de purga automática de aire en tuberías de diámetro igual o superior a 300mm y purgadores en el resto.

En los cruces de tuberías no se permitirá la instalación de accesorios en forma de cruz y se realizarán siempre mediante piezas en T, de modo que forme el tramo recto de la tubería de mayor diámetro.

Los diámetros de los accesorios en T, siempre que existan comercialmente, se corresponderán con los de las tuberías que unen, de forma que no sea necesario intercalar reducciones.

La red de tuberías de abastecimiento de agua potable debe discurrir siempre a inferior cota y/o nivel que la red de conducción de gas y a cota superior que la red de alcantarillado y saneamiento.

Las bocas de riego se agruparán en series con sólo un injerto en la Red, pudiéndose utilizar estas series como dispositivo de purga de agua en los ramales.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

Todos los materiales en contacto con el agua serán de calidad alimentaria y cumplirán la Normativa vigente. Si el contacto se produce a través de protección, el material protegido será también alimentario en previsión de fallos en la protección.

El personal técnico de la Empresa Suministradora será el encargado de indicar los puntos de la Red a partir de los cuales se suministrará agua a las nuevas redes o suministros que se conecten a la red de distribución de agua potable existente. Así mismo, es competencia del mencionado personal técnico el fijar la presión con que se suministrará agua a la red que equipará el presente Polígono.

La red de agua potable será de fundición dúctil y las tuberías y accesorios deberán ser conformes a lo especificado en la Norma UNE-EN-545. Serán de calidad mínima FGE 43-12 ó 50-7 de UNE-EN 1563-A1:02.

Los tubos estarán revestidos interiormente con mortero de cemento y exterior cincado con capa de barniz y PN de 16atm., siendo el diámetro mínimo de las tuberías de la misma igual a 100mm nominales, y de la siguiente gama: 100mm, 150mm, 200mm, 250mm, 300mm, 400mm, 500mm, 600mm, 700mm, 800mm, 900mm y 1.000mm.

En el caso de nivel freático alto o terrenos agresivos, las tuberías podrán ser protegidas en obra por una manga de polietileno de conformidad con la Norma Internacional ISO correspondiente.

La fundición empleada para los tubos y piezas especiales será dúctil en todos los casos, salvo en casos especiales a determinar por los técnicos responsables de la Empresa Suministradora.

Los diámetros nominales de los ramales de acometidas serán los siguientes (\varnothing exterior del tubo en mm) 25, 32, 40, 50, 63, 75, 80, 100 y 150. Serán de tubería de polietileno de media densidad, según la ET/NT/003, la acometida de \varnothing igual o inferior a 63mm y de alta densidad para 75mm., siendo el resto de tubería de fundición dúctil. Las tuberías de diámetro nominal igual o inferior a 75mm serán timbradas para una presión nominal de 16 atmósferas.

B.4.2. Saneamiento.

La Red de Saneamiento deberá situarse bajo calzada, siempre que ésta exista, o en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente.

La separación entre las tuberías de la Red de Saneamiento y los restantes servicios, entre generatrices exteriores será como mínimo:

- 1,50m proyección horizontal longitudinal.
- 1,00m en cruzamiento en el plano vertical.

En todo caso las conducciones de otros servicios deberán separarse lo suficiente como para permitir la ubicación de los pozos de registro del Saneamiento. Ninguna conducción de otro servicio podrá incidir en pozo de Registro de Saneamiento.

La profundidad de la Red de Saneamiento será tal que permita, en la medida de lo posible, evacuar las aguas residuales de las propiedades servidas, sin que tengan que recurrir a bombeos.

Para reducir los riesgos de entrada de agua residual por retroceso en las propiedades en el caso de que estas desagüen por gravedad, la clave del colector deberá situarse 50 cm como mínimo, por debajo de la cota de recogida de aguas residuales.

Los Servicios Técnicos Municipales señalarán las tuberías de redes generales o redes existentes, a las que se incorporarán las redes proyectadas o bien el cauce al que verter la red de pluviales, así como las condiciones de evacuación en función de las necesidades previstas y de las características de la Red existente, otorgando la correspondiente autorización.

Todas las industrias, cualquiera que sea su actividad, tanto si se realiza tratamiento o no de sus vertidos, deberán instalar una reja de desbaste de sólidos, paso adecuado a la naturaleza de sus vertidos, con un máximo de 50 mm de luz entre barrotes, antes de la entrada a la red de saneamiento del polígono.

Esta reja de separación de sólidos se montará en una arqueta accesible.

Los caudales punta entregados a la red de saneamiento no podrán exceder de 6 veces (séxtuplo), en un intervalo de 15 minutos, o de 4 veces (cuádruplo) en una hora el valor medio diario (Q med en m³/h).

Por razones de funcionamiento y exigencia de la Empresa Suministradora se ha elegido el sistema separativo para la red de saneamiento. Así pues, se han dispuesto dos redes, separadas e independientes, para el alcantarillado y para la recogida de aguas pluviales, cuyo trazado finalizará en una arqueta decantadora.

Desde ésta, mediante una estación de bombeo se impulsará hasta la cota 183, con una tubería de fundición dúctil de \varnothing 200mm y una longitud de 3.200 metros. Desde la cota 183 hasta conectar con el colector marginal, el agua fluirá por una tubería de PVC \varnothing 300mm y 2.100 metros de longitud.

Las aguas pluviales se verterán al río con permiso de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Todas las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres de uso público y tendrán un diámetro mínimo de 300 mm y máximo de 2.400 mm.

Deberán ser estancas en su totalidad, así como las acometidas, pozos de registro e instalaciones, tanto la red de fecales como la red de pluviales.

Las uniones entre tubos y entre tubos y pozo, serán mediante junta elástica.

Los materiales a usar en las conducciones podrán ser:

- Gres.
- Hormigón armado.
- Fundición dúctil cementada.
- Materiales plásticos.

Se procurará que la longitud del tubo sea superior a 4 metros, sin incluir la embocadura, para los tubos de PVC.

Una vez realizada la excavación mecánica (o a mano), se debe rasantear el fondo de la zanja, manteniendo la pendiente estipulada, con objeto de que se apoye el tubo a todo lo largo de su generatriz inferior.

Cuando el terreno es rocoso, se puede recurrir incluso a preparar el fondo de la zanja con una solera de hormigón de limpieza (pobre), debidamente nivelada.

Cuando el terreno es fangoso o de poca consistencia, se puede recurrir a la colocación de una base de zahorra compactada que lo mejore.

Una vez instalada la tubería sobre una capa de arena (cama de apoyo) de 10 cm. de espesor mínimo, se recubrirá la misma con el mismo material en toda la sección de la zanja, hasta 10 cm sobre su generatriz superior.

El tapado y compactado de zanja se realiza a partir de los últimos 10 cm. De arena, en capas de no más de 20 cm de espesor, con material seleccionado procedente de la excavación o zahorra (material granular) cuando la zanja se realice en terrenos sin pavimentar o en Acerados y calzadas respectivamente.

Los pozos de saneamiento se construirán en hormigón en masa o ladrillo, y podrán ser prefabricados o contruidos "in situ", según especificaciones.

Las velocidades máximas en aguas residuales, no serán superiores a 3 m/s para el máximo caudal. Las aguas pluviales pueden alcanzar velocidades superiores, aunque sin traspasar el límite de 6 m/s a sección llena.

Los conductos de aguas residuales deberán proyectarse de forma que la velocidad de circulación no sea inferior a 0,60 m/s y los de aguas pluviales a 0,90 m/s.

Se recomienda como pendientes mínimas para redes residuales domésticas aquellas que producen una velocidad de 0,60 m/s para caudal mínimo, pero si se trata de aguas industriales fuertemente cargadas y a altas temperaturas, existe la posibilidad de que a dicha velocidad se produzca generación de SH2, por lo que

se recomienda en tal caso velocidades mínimas de 0.9 m/s.

Las pendientes máximas vendrán limitadas igualmente por las velocidades máximas admisibles, dependiendo del material del conducto y de la naturaleza de las aguas a conducir. Para disminuir pendientes se utilizarán los pozos de caída o resalto.

La pendiente de los conductos que deban transportar aguas permanentes no es aconsejable que exceda del 3%, pero en cualquier caso debe ser tal que la velocidad no sobrepase los 3 m/s con el caudal máximo de aguas permanentes.

La velocidad mínima admisible no será condicionante para la elección de una conducción por debajo de los diámetros mínimos establecidos por la Empresa Suministradora.

B.4.3. Tratamiento de Residuos.

En el municipio de Córdoba los residuos son tratados mediante un proceso de recuperación y compostaje en el Complejo Medioambiental de Córdoba (CMC) gestionada por la empresa Saneamiento de Córdoba S.A., del cual se prevé una futura ampliación.

El tratamiento dado a los residuos que se reciben en el CMC depende, básicamente, del tipo de residuo y de la segregación en origen, donde han de ser separados los residuos de vidrio, envases, papel y cartón y residuos orgánicos. Además de éstos, que depende de su división en el momento de vertido en los contenedores habilitados a tal efecto, se reciben aquellos no segregados y aquellos que siendo menos frecuentes, requieren de igual modo un tratamiento o lugar de depósito, como los cadáveres de animales, los residuos de limpieza variada y limpieza de jardines, maderas, ropas y textiles, vehículos abandonados en la vía pública y material sanitario.

El CMC posee, como instalaciones principales, una zona de control, recepción y pesaje de residuos, una planta de tratamiento, zonas para la fermentación y maduración del compost, un vertedero de apoyo para los residuos no reciclables o procedentes de los rechazos de los distintos procesos productivos, una depuradora de aguas fecales y una nave almacén de residuos peligrosos, entre otras.

En el Polígono "El Álamo" se dispondrá de contenedores reglamentarios de cuatro tipos, para la recogida de basuras de tipo orgánico, papel, vidrio y envases, que serán vaciados regularmente por camiones de 15 t. El resto de residuos no asimilables a ninguno de los anteriores tipos se recogerán atendiendo al sistema que estipula la Ley 16/2002 de prevención y control integrados de la contaminación

En aplicación del artículo 103 de la ley GICA el P.A.T. El Álamo contará con un punto limpio, cuya gestión corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos. El punto limpio se ubicará en la parcela destinada a infraestructuras definida en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

B.4.4. Energía Eléctrica.

Para la dotación de suministro eléctrico a las diferentes parcelas y servicios generales se usarán circuitos de baja tensión en cantidad suficiente. Los circuitos partirán desde los cuadros de baja tensión a ubicar en los centros de transformación proyecta-

dos.

La red eléctrica, en su recorrido, sólo afectará a terrenos de dominio público. Las canalizaciones se dispondrán, en general, por terrenos de dominio público, y en zonas perfectamente delimitadas, preferentemente bajo aceras. El trazado será lo más rectilíneo posible y a poder ser paralelo a las referencias fijas como líneas en fachada y bordillos. Asimismo, deberán tenerse en cuenta los radios de curvatura mínimos, fijados por los fabricantes (o en su defecto los indicados en las normas de la serie UNE 20.435), a respetar en los cambios de dirección.

Las redes de alta tensión para suministro de energía eléctrica serán conformes al Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 y al Real Decreto 263/2008, de 22 de febrero, por el que se establecen medidas de carácter técnico en líneas eléctricas de alta tensión, con objeto de proteger la avifauna.

Las instalaciones eléctricas deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrónico para Baja Tensión (RD 842/2002 de 2 de Agosto), Reglamento de Centros de Transformación (RD 3275/1982 de 12 de Noviembre).

En función de la superficie neta edificable y siguiendo lo establecido en el Instrucción de 14 de Octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, tendremos unas necesidades de potencia que resultan de aplicar la siguiente fórmula para parcelas de superficie mayores de 1000 m²:

$$0,05 * S$$

Siendo S la superficie de parcelas que tomaremos, por lo que sustituyendo valores tendremos:

$$0,05 * 982.631,81 = 49.131,59 \text{ kW}$$

La potencia necesaria en transformadores se calculará mediante lo dispuesto en los puntos 1.2, 1.3, 1.4, y 1.5 de la mencionada Instrucción, y por tanto nos quedará:

$$P = 49.131,59 \text{ kW} \times 0,8 = 39.305,27 \text{ kW}$$

$$\text{Potencia prevista en líneas de M.T.} < 36 \text{ KV}$$

$$P = 39.305,27 \text{ kW} \times 0,8 = 31.444,22 \text{ kW}$$

$$\text{Potencia prevista en subestaciones:}$$

$$P = 31.444,22 \text{ kW} \times 0,8 = 25.155,37 \text{ kW}$$

Esta potencia estará suministrada a través de una subestación provista de 2 transformadores de potencia de 40 MW cada uno.

Con estas previsiones se consideran suficientemente cubiertas las necesidades eléctricas en media tensión.

En la etapa de proyecto se deberá consultar con las empresas de servicio público y con los posibles propietarios de servicios para conocer la posición de sus instalaciones en la zona afectada. Una vez conocida, antes de proceder a la apertura de las zanjas se abrirán calas de reconocimiento para confirmar y rectificar el trazado previsto en el proyecto.

En la siguiente tabla se justifica la asignación de potencia a cada manzana, así como los centros de transformación que se han ubicado.

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	DOTACIÓN (KW)	POTENCIA EN C.T. (KW)	Nº C.T. NECESARIOS	Nº DE C.T. ASIGNADOS	ANILLOS
IND-2-1	22.396,38	1119,82	895,86	0,75	1	
IND-2-2	23.814,08	1190,70	952,56	0,80	1	
IND-2-3	6.368,73	318,44	254,75	0,21	1	ANILLO 1
IND-2-4	15.020,15	751,01	600,81	0,50		
IND-2-9-INF-2	26.892,43	1344,62	1075,70	0,90	1	

IND-2-10	17.970,95	898,55	718,84	0,60	1	
IND-2-5	19.447,23	972,36	777,89	0,65	1	
IND-2-6	48.620,28	2431,01	1944,81	1,62	2	
IND-2-7	29.384,21	1469,21	1175,37	0,98	1	ANILLO 2
IND-2-8	21.553,99	1077,70	862,16	0,72	1	
IND-3A-1	27.253,49	1362,67	1090,14	0,91	1	
IND-3A-2	56.146,33	2807,32	2245,85	1,88	2	
IND-3A-3	32.496,06	1624,80	1299,84	1,09	1	ANILLO 3
IND-3A-4	23.053,98	1152,70	922,16	0,77	1	
IND-3A-5	23.606,77	1180,34	944,27	0,79	1	
IND-3A-6	47.506,51	2375,33	1900,26	1,59	1	
IND-3A-7	25.577,52	1278,88	1023,10	0,85	1	
IND-3A-8	18.560,47	928,02	742,42	0,62	1	
TER-1	12.100,21	605,01	484,01	0,40	1	ANILLO 4
TER-2	3.854,28	192,71	154,17	0,13	0	
IND-1-1	22.311,08	1115,55	892,44	0,75	1	
IND-1-2	15.384,79	769,24	615,39	0,51	1	
IND-1-3	11.117,14	555,86	444,69	0,37	0	
IND-3B-1	153.000,51	7650,03	6120,02	5,11	6	ANILLO 5
CO-1	38.598,60	1929,93	1543,94	1,29	1	
TER-3	5.323,14	266,16	212,93	0,18	0	
IND-1-4	28.702,60	1435,13	1148,10	0,96	1	
IND-1-5	17.403,80	870,19	696,15	0,58	1	ANILLO 6
IND-ES-1	5.191,36	259,57	207,65	0,17	2	
IND-1-6	41.382,49	2069,12	1655,30	1,38	1	
TER-4	28.988,88	1449,44	1159,56	0,97	1	
TER-5	3.527,87	176,39	141,11	0,12	1	
IND-1-7	25.200,97	1260,05	1008,04	0,84	1	
TER-6	4.147,92	207,40	165,92	0,14	1	
IND-1-8	22.326,74	1116,34	893,07	0,75	1	ANILLO 7
DOTACIONAL EQ-1	6.717,68	335,88	268,71	0,22		
DOTACIONAL EQ-2	30.358,43	1517,92	1214,34	1,01	2	
DOTACIONAL EQ-3	21.323,76	1066,19	852,95	0,71		
TOTALES	982.631,81	49131,59	39305,27	32,84	38	
Necesidades Alumbrado Público (KW):			400			
Nº C.T. NECESARIOS CON A.P.		33,17				

En la siguiente tabla se incluye la superficie y las parcelas a las

que abastece cada centro de transformación.

C.T. Nº	SUPERFICIE (M2)	DOTACIÓN (KW)	POTENCIA EN C.T. (KW)	Nº CT necesarios	Nº DE C.T. ASIGNADOS	PARCELAS
1	23,301.16	1165.06	932.05	0.78	1	85 a 88, 90 a 94 y INF-2
2	22,396.38	1119.82	895.86	0.75	1	1 a 10
3	23,814.08	1190.70	952.56	0.80	1	11 a 21
4	21,388.88	1069.44	855.56	0.71	1	22 a 30
5	21,562.22	1078.11	862.49	0.72	1	89 y 97 a 104
6	25,007.66	1250.38	1000.31	0.84	1	39 a 49
7	19,447.23	972.36	777.89	0.65	1	31 a 38
8	23,612.62	1180.63	944.50	0.79	1	50 a 60
9	25,244.09	1262.20	1009.76	0.84	1	61 a 66 y 68 a 73
10	25,694.11	1284.71	1027.76	0.86	1	67 y 74 a 84
11	27,695.64	1384.78	1107.83	0.93	1	109 a 113
12	27,253.49	1362.67	1090.14	0.91	1	105 a 108
13	28,410.08	1420.50	1136.40	0.95	1	114 a 118
14	27,391.76	1369.59	1095.67	0.92	1	119 a 123
15	28,158.28	1407.91	1126.33	0.94	1	124 a 128
16	26,748.61	1337.43	1069.94	0.89	1	162, 163 y 167 a 167
17	28,506.52	1425.33	1140.26	0.95	1	153 a 155 y 164
18	24,033.51	1201.68	961.34	0.80	1	139 a 141
19	27,029.09	1351.45	1081.16	0.90	1	131, 133, 137 y 138

20	24,324.22	1216.21	972.97	0.81	1	130, 132, 134 y 135
21	25,355.76	1267.79	1014.23	0.85	1	136 y 142 a 148
22	24,061.67	1203.08	962.47	0.80	1	149 a 152 y 156 a 161
23 a 28	153,000.51	7650.03	6120.02	5.11	6	129
29	25,895.90	1294.80	1035.84	0.87	1	182 a 193
30	25,533.64	1276.68	1021.35	0.85	1	172 a 181
31	29,398.82	1469.94	1175.95	0.98	1	168, 170 y 171
32	28,002.85	1400.14	1120.11	0.94	1	169 y 208 a 214
33	27,770.78	1388.54	1110.83	0.93	1	215 a 227
34	28,988.88	1449.44	1159.56	0.97	1	194
35	29,076.11	1453.81	1163.04	0.97	1	EQ-1 y EQ-2
36	29,323.76	1466.19	1172.95	0.98	1	EQ-2 y EQ-3
37	26,474.66	1323.73	1058.99	0.88	1	228 a 239
38	28,728.84	1436.44	1149.15	0.96	1	195 a 207

B.4.5. Alumbrado Público.

En cuanto a la distribución de luminarias en las vías públicas, se cumplirá con lo especificado en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07.

Para la clasificación de viales en función de la velocidad se seguirá lo establecido en la ITC-EA-02 Tabla 1-Clasificación de las vías.

Clasificación	Tipo de Vía	Velocidad del tráfico rodado (km/h)
A	De alta velocidad	v>60
B	De moderada velocidad	30<v<60
C	Carriles bici	--
D	De baja velocidad	5<v<30
E	Vía peatonales	V<5

El alumbrado público, responderá a los siguientes requisitos:

- Tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux para las vías principales; y de 10 lux para las secundarias.
- El coeficiente de uniformidad no será inferior a 1:5 en vías de circulación rodada; y a 1:6 en las peatonales.
- Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro.
- Las conducciones serán subterráneas.

El diseño de los elementos que conforman las farolas no provocará en ningún caso contaminación lumínica.

Las luminarias utilizadas en el alumbrado exterior serán conformes a la norma UNE-EN 60.598-2-3 y la UNE-EN 60.598-2-5 en el caso de proyectores de exterior.

Los equipos eléctricos serán de Vapor de Sodio de Alta Presión de potencias adecuadas para una correcta iluminación.

Se reducirán al mínimo los efectos de deslumbramiento, mediante el empleo de las técnicas adecuadas.

Las luminarias irán sujetas sobre columnas-soporte de forma tronco-cónica de 12m de altura, que se ajustarán a la normativa vigente (en el caso de que sean de acero deberán cumplir el RD 2642/85, RD 401/89 y OM de 16/5/89).

Las distancias de separación de los puntos de luz estarán en función de las características técnicas de los aparatos, siendo recomendable, en todo caso, la disposición bilateral alternada de los mismos.

B.4.6. Pavimentación.

Las características técnicas empleadas en la pavimentación de calzadas, estarán de acuerdo con el carácter de cada vía o calle

en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje previstos y se calcularán según la Instrucción 6.1-I.C y 6.2-I.C.

En los encintados de aceras se utilizarán bordillos de granito o de hormigón vibrado.

La pavimentación de aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o de terrazo asentadas sobre solera de hormigón en masa de al menos 10 cm de espesor.

La pavimentación de la calzada se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico, de espesor mínimo 5 cm y con una pendiente hacia los laterales del 2 %.

Para las zonas verdes y de juegos infantiles se utilizará tierra apisonada adecuando el arbolado y el mobiliario urbano.

Anchura de viales:

Calles de 8,4 metros: 1 Calzada 5,0 metros + 2 aceras 1,7 metros.

Calles de 10,4 metros: 1 Calzada 7,0 metros + 2 aceras 1,7 metros.

Calles de 10,4 metros: 1 Calzada 3,5 metros + 1 aparcamiento 3,5 metros + 2 aceras 1,7 metros.

Calles de 14,2 metros: 1 Calzada 7,0 metros + 1 aparcamiento 3,5 metros + 1 acera 2,0 metros + 1 acera 1,7 metros.

Calles de 15,1 metros: 1 Calzada 7,0 metros + 2 aparcamientos 2,2 metros + 1 acera 2,0 metros + 1 acera 1,7 metros.

Calles de 15,4 metros: 1 Calzada 7,0 metros + 2 aparcamientos 2,2 metros + 2 aceras 2,0 metros.

Calles de 17,4 metros: 1 Calzada 14,0 metros + 2 aceras 1,7 metros.

Calles de 17,4 metros: 1 Calzada 7,0 metros + 1 aparcamiento 2,2 metros + 1 aparcamiento 4,5 metros + 1 acera 2,0 metros + 1 acera 1,7 metros.

Calles de 18,0 metros: 1 Calzada 7,0 metros + 2 aparcamientos 2,5 metros + 2 aceras 3,0 metros.

Calles de 25,0 metros: 1 Calzada 14,0 metros + 2 aparcamientos 2,5 metros + 2 aceras 3,0 metros.

Calles de 30,1 metros: 1 Calzada 7,0 metros + 2 aparcamientos 2,2 metros + 1 acera 2,0 metros + 1 acera 1,7 metros + 2 aparcamientos 4,5 metros + calzada 6,0 metros.

Calles de 32,7 metros: 1 Calzada 13,8 metros + 1 aparcamiento 2,2 metros + 1 aparcamiento 13,0 metros + 1 acera 2,0 metros + 1 acera 1,7 metros.

Calles de 35,0 metros: 1 mediana 10,0 metros + 2 Calzadas 7,0 metros + 2 aparcamientos 2,5 metros + 2 aceras 3,0 metros.

Calles de 35,0 metros: 1 mediana 5,0 metros + 2 calzadas 7,0 metros + 4 aparcamientos 2,5 metros + 2 aceras 3,0 metros.

Glorietas de isleta interior de 25,0 metros de radio: 1 calzada

10,0 metros + 1 acera 3,0 metros.

Glorietas de isleta interior de 18,0 metros de radio: 1 calzada
10,0 metros + 1 acera 3,0 metros.

Glorietas de isleta interior de 14,0 metros de radio: 1 calzada
10,0 metros + 1 acera 3,0 metros.

B.4.7. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento serán rectangulares de dimensiones mínimas:

DIMENSIONES (metros)

17,0 X 3,5 (línea y batería)

6,70 X 2,5 (línea)

5,0 X 2,5 (línea)

4,5 X 2,2 (línea)

2,25 X 4,5 (batería)

6,50 X 3,6 (Personas con movilidad reducida)

Del total de plazas de aparcamientos previstas por el Plan Parcial se reservará un mínimo de 1 por cada 40 o fracción de éstas para personas con movilidad reducida. Su superficie será un rectángulo de dimensiones 3,6 x 6,50 metros.

En los viales se delimitan un total de 4 zonas de aparcamiento para bicicletas en batería de 18 plazas cada una, que se suman a las que habrá que reservar en el interior de las parcelas. Las dimensiones de estas plazas son de 0,6 x 0,20 metros.

Se describe de forma pormenorizada la dotación de aparcamientos para los distintos usos.

B.4.8. Red de Telecomunicaciones.

La canalización general se hará bajo tubo separada de otras instalaciones y cumpliendo con las especificaciones de las compañías proveedoras de servicios de telecomunicaciones, previendo conducciones subterráneas en todo el ámbito del Plan Parcial.

B.4.9. Plantaciones.

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatorio la plantación de plazas y espacios libres públicos de nuevo trazado.

Es obligatoria la plantación de especies autóctonas que por un lado no rompan el equilibrio ecológico y por otro no requieran excesiva agua en su ciclo vital. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombra en verano y permitan el asoleo en invierno; además se evitaren las grandes extensiones de jardinería, césped, etc., inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento.

Las dimensiones adoptadas en el planeamiento para los alcorques son variables dependiendo de su contexto viario pero en todo caso superiores a 1m x 1m.

B.4.10. Mobiliario Urbano.

El mobiliario urbano (bancos, fuentes, papeleras, etc.) deberá preverse en el proyecto de urbanización de acuerdo a lo establecido en el Art. 113 de la L.O.U.A., debiendo diseñarse en función de la zona (ambiente) donde se ubique.

Así mismo, deberán cumplir el Decreto 293/2.009 de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

B.4.11. Tratamiento de Cauces Públicos.

Será de obligado cumplimiento la vigente Legislación Sectorial de Aguas, entendiéndose por tal la siguiente: Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 01/2001, de 20 de Julio, modificado por la Ley 62/2003 de 30 de Diciembre de acompañamiento de los Pre-

supuestos Generales del Estado para 2004); Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.849/1986, de 11 de Abril, modificado por R.D.606/2003, de 23 de Mayo y por el R.D. 9/2008 de 11 de Enero); Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de Julio) y Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de Julio).

En relación con el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y en función de los estudios realizados en cuanto a las instalaciones y edificios a construir en la zona de policía del cauce del "Arroyo El Álamo", se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

En el proyecto de Urbanización se definirán con exactitud las protecciones necesarias para evitar la inundación de las zonas en que existan edificios o instalaciones. Estas protecciones consistirán en el reforzamiento de las márgenes con taludes de escollera y en el incremento de la cota de los terrenos inundables tal y como se indica en los planos correspondientes del presente Plan Parcial.

Estas protecciones serán adecuadas en función de los resultados obtenidos en un estudio de avenidas con periodo de retorno de 500 años.

B.4.12. Servidumbres Aeronáuticas

Ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos, podrá superar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Córdoba. Además, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas grúas de construcción y similares), requerirá, en su caso, resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

B.4.13. Ejecución Material.

1.- La ejecución material de las Obras de Urbanización corresponde al propietario único de los terrenos que componen el P.A.T. (Grupo Vialmar S.L.) en virtud del Convenio Urbanístico suscrito con la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba, en cumplimiento de las estipulaciones convenidas, sin perjuicio de las obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable definidas por la Ley 7/2002.

Para la actuación P.A.T. "EL Álamo", con respecto a los plazos para la ejecución de la urbanización, el Convenio Urbanístico acuerda lo siguiente:

Estipulaciones

(...)

Segunda. Compromisos y Obligaciones de los propietarios.-

Vialmar se compromete, en virtud del presente Convenio, junto al cumplimiento de los deberes legales de los propietarios de suelo urbanizable:

(...)

d) A la gestión completa de la actuación, redacción y presentación a trámite del Proyecto de Urbanización, e inicio del proceso de ejecución material de las obras de urbanización en la actuación, salvo causas imputables a la administración, dentro del plazo de un (1) año desde la aprobación definitiva de la innovación. La ejecución de las obras de urbanización podrá fasearse.

(...)

2.- En cuanto a la finalización de las obras de urbanización, comienzo y fin del proceso edificatorio, si bien no existe compromiso formal relativo al cumplimiento de plazos, se establecen los re-

flejados en el Plan de Etapas.

3.- El Ayuntamiento comprobará durante su Ejecución, la conformidad de las obras con el Proyecto de Urbanización aprobado.

4.- Una vez finalizadas las obras se procederá a la Recepción Provisional de las mismas en el plazo de un mes, desde su solicitud por la Propiedad.

5.- Transcurrido dicho plazo sin proceder a la Recepción y sin que medie causa justificada, la Propiedad fijará la fecha de la misma, notificándola fehacientemente al Ayuntamiento. En este caso la falta de comparecencia del representante municipal, no impedirá que se lleve a cabo la recepción a todos los efectos.

6.- La recepción definitiva se producirá en el plazo de un (1) año desde la provisional, siguiéndose el mismo procedimiento y plazos.

7.- Si durante los plazos establecidos aparecieran defectos imputables a la ejecución de las Obras, estos serán subsanados por la Propiedad, no así los derivados de la falta de vigilancia y conservación de las mismas que serán a cargo del Ayuntamiento desde la Recepción Provisional.

B.4.14. Edificaciones cercanas al Ferrocarril.

B.4.14.1. NORMATIVA APLICABLE AL SECTOR FERROVIARIO.

Por su colindancia con el ferrocarril, en el presente Plan Parcial es de aplicación la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, así como la modificación del mismo aprobado por Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

Las limitaciones a la propiedad están establecidas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, y en el Capítulo III del Reglamento que la desarrolla, siendo una síntesis la siguiente:

Zona de dominio Público.

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros del sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2398/2004), sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, se podrán realizar dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explota-

ción.

Zona de Protección.

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el artículo 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.

Reducción de distancias de la zona de dominio público y zona de protección.

1. El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discorra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas para la determinación de la zona de dominio público y la de protección.

2. En suelo clasificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasionen perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos (2) metros.

Línea límite de edificación.

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2c) del Reglamento del Sector Ferroviario.

2. La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y la línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

3. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte (20) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá esta-

blecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Dentro de este último supuesto, mediante la ORDEN FOM/2893/2005, de 14 de septiembre, se delega en el Presidente del Consejo de Administración de ADIF la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas, caso a caso, siempre y cuando se cumplan las condiciones anteriormente descritas.

Régimen de autorizaciones.

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se trate realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

2. Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las vías ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril.

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular se observarán las normas establecidas en el artículo 30.2. del Reglamento del Sector ferroviario.

2. La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes téc-

nicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

Incidencia de las infraestructuras ferroviarias en el planeamiento urbanístico.

1. Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al Ministerio de Fomento y al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

2. Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe, en su caso, su adecuación al correspondiente estudio informativo y emita el oportuno informe, que se entenderá favorable si transcurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiere remitido.

Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

B.4.14.2. CERRAMIENTO PERIMETRAL.

Los propietarios de la actuación urbanística tienen la obligación de construir un cerramiento de vía tipo M de ADIF. Este cerramiento ha de ser diáfano en la zona de afección del ferrocarril, debiendo estar ubicado entre las líneas delimitadas por la Propiedad de ADIF/Zona de dominio público y la línea límite de edificación. Las características constructivas de este cerramiento serán las normalizadas por ADIF.

B.4.14.3. RUIDOS Y VIBRACIONES.

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en el ámbito del plan, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.