

## OTRAS ENTIDADES

### Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 1.455/2012

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 13 de Diciembre de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente el PERI F (I) "San Carlos", promovido por la Agrupación Gestora del mismo nombre.

Segundo.- Depositar el presente Plan Especial en el Registro Administrativo Municipal (artículo 40 LOUA y artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero), constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 (BOP número 51 de 5 de Abril de 2004).

Tercero.- Remitir el presente acuerdo junto con el documento aprobado a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, para su inscripción en el Registro de Instrumentos de Andalucía (Unidad Registral de Córdoba).

Cuarto.- Una vez se certifique el depósito en el Registro Administrativo Municipal y Autonómico, publicar el acuerdo aprobatorio así como el contenido del articulado de sus normas/texto de las ordenanzas en el BOP, para su entrada en vigor, con expresa indicación de haberse procedido previamente a su depósito.

Quinto.- Notificar el presente acuerdo al promotor y demás interesados con indicación de los recursos que en derecho procedan.

Córdoba, 28 de diciembre de 2011. El Gerente, Fdo. Juan Luis Martínez Sánchez.

#### MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR F (I) "SAN CARLOS" DEL PGOU DE CÓRDOBA. NORMAS URBANÍSTICAS

#### ÍNDICE

##### TÍTULO I. Disposiciones Previas

Art 1º Naturaleza, objeto y ámbito territorial

Art 2º Alcance y contenido documental

Art 3º Efectos y vigencia

##### TÍTULO II. Disposiciones Relativas al Régimen Urbanístico del Suelo

Art 4º Régimen urbanístico del suelo

Art 5º Clasificación del suelo

Art 6º Calificación del suelo

##### TÍTULO III. Gestión y Ejecución del Plan Especial

Art 7º Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación

Art 8º Convenios Urbanísticos

Art 9º Obtención de Dotaciones

Art 10 Proyecto y obras Urbanización U.E. PERI F(I) "San Carlos"

##### TÍTULO IV. Condiciones Generales de Uso e Higiene

Art 11 Remisión Normativa a las NNUU de la R-A del PGOU

Art 12 Uso IND-G. Instalaciones de suministro de acbrurantes

##### TÍTULO V. Ordenanzas Reguladoras de la Edificación

Sección 1ª. Ordenanza De La Zona Industrial – Terciario IND – T - FI

Art 13 Delimitación

Art 14 Condiciones de ordenación

Art 15 Condiciones de la edificación

Art 16 Regulación de usos

Sección 2ª. Ordenanza De La Zona Industrial IND - 1 - FI

Art 17 Delimitación

Art 18 Condiciones de ordenación

Art 19 Edificación conjunta de parcelas

Art 20 Regulación de usos

Sección 3ª. Ordenanza De La Zona Industrial IND – 2 - FI

Art 21 Delimitación

Art 22 Condiciones de ordenación

Art 23 Condiciones de la edificación

Art 24 Regulación de usos

Sección 4ª. Ordenanza De La Zona Industrial IND – 3 - FI

Art 25 Delimitación

Art 26 Condiciones de ordenación

Art 27 Condiciones de la edificación

Art 28 Regulación de usos

Sección 5ª. Ordenanza De La Zona Industrial IND – G – FI. Estación de Servicio

Art 29 Delimitación

Art 30 Condiciones de Uso y Ordenación

### TÍTULO I. Disposiciones Previas

#### Art. 1º. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente documento tiene naturaleza jurídica de Plan Especial de Reforma Interior del Sector F (I) "San Carlos" del PGOU de Córdoba. Constituye por tanto el instrumento de ordenación detallada de los suelos que incluye, y define su régimen jurídico-urbanístico.

2. El presente Plan Especial de Reforma Interior es igualmente el instrumento necesario para la gestión y ejecución integrada de los suelos que ordena, y tiene por objeto:

- El Trazado y las características de la red de comunicaciones propia del sector y de los enlaces con el Sistema General de comunicaciones previsto en el PGOU, con señalamiento de sus alineaciones y rasantes en ambos casos, así como de las dimensiones de calzadas y acerados.

- La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normas de Ordenación del PGOU, respetándose en todo caso el índice de edificabilidad bruta y el consecuente Techo Máximo Edificable asignados por el propio PGOU.

- La fijación de las superficies y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, conforme a las previsiones del PGOU y a los estándares y características legalmente establecidos.

- El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y de aquellos otros servicios previstos por el PGOU.

- El señalamiento, mediante un Plan de Etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de puesta en servicio de la urbanización.

- La evaluación económica de la ejecución de dichas obras de urbanización, y en su caso, de las dotaciones.

#### Art. 2º. Alcance y contenido documental.

1. Las Normas de Ordenación del presente Plan Especial de Reforma Interior serán de aplicación para el ámbito territorial en el que se centran, en todo lo que no se oponga a lo establecido con carácter general en las vigentes Normas Urbanísticas de la Revisión - Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba actualmente vigente (en adelante PGOU), al cual remiten las presentes Normas en numerosos artículos. Asimismo, las presentes Normas son aplicables en todo lo que no se oponga a la legislación sectorial aplicable.

2. El Presente Plan Especial de Reforma Interior está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria Informativa y Justificativa, que refleja la información urbanística utilizada, y en la que se exponen las razones que aconsejan su formulación y su relación con las previsiones del PGOU, expresando y justificando los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones. Dicha Memoria incorpora como Anexos:

- Relación de propietarios del sector.
- Parcelario.
- Cuadros de edificabilidad por manzanas
- Coeficientes de ponderación de usos y tipologías
- Compromiso de conexión con las infraestructuras exteriores
- Informe arqueológico

b) Documentación Gráfica, que incluye tanto los Planos de Información a escala adecuada, como los Planos de Ordenación a escala adecuada.

c) Normativa Urbanística, que prevalece sobre los restantes documentos del Plan Especial de Reforma Interior para todo lo que en esta se regula respecto al desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento derivado de la misma, así como al régimen jurídico propio de los suelos incluidos en su ámbito y a los aprovechamientos admisibles sobre los mismos.

3. Si del presente documento surgiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, la interpretación de las mismas corresponderá en todo caso a la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, a través de los Servicios Técnicos del mismo. En cualquier caso, si las discrepancias se produjesen entre documentos gráficos prevalecerá el de menor escala, y si las discrepancias se produjesen entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá la escrita.

#### **Art. 3º. Efectos y vigencia.**

El Presente Plan Especial de Reforma Interior será publicado, ejecutivo y obligatorio, y por tanto, el cumplimiento de sus previsiones será exigible tanto para el Ayuntamiento de Córdoba y los demás organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares afectados. Asimismo, entrará en vigor desde su publicación y tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el Art. 34 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y en el Art. 154 del Reglamento de Planeamiento, mientras no se modifiquen o revisen sus determinaciones.

### **TITULO II. Disposiciones Relativas al Régimen Urbanístico del Suelo**

#### **Art. 4º. Régimen urbanístico del suelo.**

El régimen urbanístico del suelo, y congruentemente con él, el régimen jurídico de la propiedad del suelo se definen, en virtud de lo dispuesto en el Título II, Capítulo 2º de las NNUU del PGOU de Córdoba, mediante:

a) La Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, mediante la expresión a su vez de la categoría bajo la que se incluye, conforme al Art. 2.2.1 de la NNUU del PGOU.

b) La Calificación urbanística del suelo según los usos y las intensidades asignadas a los terrenos, en función del establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme, conforme al Art. 2.2.2 de la NNUU del PGOU.

#### **Art. 5º. Clasificación del suelo**

1. Los suelos incluidos en el ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior, y clasificados por el vigente PGOU como Urbanos no Consolidados por la urbanización, sólo podrán ser objeto de urbanización mediante la aprobación y desarrollo de las previsiones contenidas en este documento, con las condiciones, plazos y garantías de cumplimiento fijadas en el mismo, y con arre-

glo a lo dispuesto en el Título VII, Capítulo Primero del Texto Normativo del PGOU de Córdoba.

2. El suelo inicialmente Urbano no Consolidado por la urbanización se transmutará automáticamente en suelo Urbano Consolidado cuando se ejecuten efectivamente todas las obras de urbanización previstas, en los plazos que establezca el Planeamiento Parcial y con las cesiones correspondientes, mediante la ejecución completa de los Proyectos de Urbanización que se prevean, (artículo 6.0.1 NNUU del PGOU de Córdoba).

#### **Art. 6º. Calificación del suelo**

Los suelos incluidos en el ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior se califican expresamente mediante alguno de los usos pormenorizados que se señalan en los respectivos planos, con arreglo a la regulación de usos y actividades que establecen las NNUU del PGOU, a cuyo texto se remiten.

### **TITULO III. Gestión y Ejecución del Plan Especial**

#### **Art. 7º. Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación**

1. El Sistema de Actuación elegido es el de Compensación que se aplicará sobre una única Unidad de Ejecución comprensiva de todos los suelos integrados en el sector F(I) "San Carlos", denominada UE PERI F(I) "San Carlos"

2. De forma previa o simultánea a la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior, los propietarios de los suelos objeto de ordenación podrán iniciar el establecimiento del Sistema de Compensación, presentando ante el Ayuntamiento de Córdoba: Estatutos y Bases de Actuación del Sistema, con las previsiones contenidas en el nº 130.2 de la LOUA; Así como la documentación que acredite los compromisos específicos asumidos por los propietarios, y justifiquen la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa. A dicha documentación podrá añadirse para su tramitación simultánea el Proyecto de Urbanización necesario para la Ejecución de este Plan Especial de Reforma Interior.

3. La aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema, y en su caso de las Bases y Estatutos de actuación de la Junta de Compensación, determinará la constitución de la Junta de Compensación, y la afectación real de la totalidad de los terrenos comprendidos en la UE PERI F (I) "San Carlos", al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema. La Junta de Compensación deberá formular, para su aprobación, con sujeción a las Bases de actuación y a los estatutos, Proyecto de Reparcelación de los beneficios y las cargas derivados de este Plan Especial de Reforma Interior y de su ejecución, al objeto de localizar los aprovechamientos urbanísticos atribuibles en suelo apto para la edificación con arreglo a la ordenación establecida.

Asimismo dicho Proyecto adjudicará al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

Aquellos propietarios de edificaciones existentes que documenten el haber edificado al amparo de Licencia Municipal, estarán eximidos de la cesión del 10% a la Administración actuante del aprovechamiento materializado.

4. Recaída la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación, la documentación que deba presentarse para la inscripción de la reparcelación en el Registro de Propiedad sólo estará completa si incorpora certificación del acuerdo municipal aprobatorio de la Propuesta.

5. Se entenderán como Gastos de Urbanización (conforme al artículo 113 LOUA y 7.1.4 NNUU PGOU): Las obras de vialidad; De saneamiento; Aquellas necesarias para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua pota-

ble, de riego y de hidrantes contra incendios, así como de suministro de energía eléctrica, alumbrado público y servicios de telefonía y telecomunicaciones; También las obras de ajardinamiento y mobiliario urbano; La redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación de documentos; La gestión del Sistema de Actuación; Las indemnizaciones que procedan por la supresión de obras, instalaciones o plantaciones, incompatibles con la nueva ordenación; Los costes de realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales; Los costes derivados de las obras de infraestructura y servicios exteriores a la Unidad de Ejecución que sean precisas, tanto para la conexión de sus redes a las redes generales municipales, como para el mantenimiento de éstas; Así como, finalmente, cualesquiera otros Costes expresamente asumidos mediante Convenio Urbanístico.

6. Los propietarios de los suelos incluidos en el ámbito del Plan Especial, constituidos en Junta de Compensación, aceptarán de forma expresa los gastos que se deriven de los refuerzos o mejoras que precisen las redes de abastecimiento agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, red de gas y aquellos otros servicios por el PGOU, así como de sus enlaces con las redes generales, en concepto estas últimas de Cargas Externas, Contribuciones Especiales o Derechos de Extensión, depositando en su caso los avales que como garantía se requieran, todo ello, previa o simultáneamente al establecimiento del Sistema de Compensación.

#### **Art. 8º. Convenios Urbanísticos**

El Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, así como las Entidades Públicas adscritas a o dependientes del mismo, y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir, en el ámbito de sus competencias, convenios con la propiedad de los suelos incluidos en la UE PERI F(I) "San Carlos", para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución de dicha Unidad, según la legislación aplicable y en particular lo establecido en el artículo 95 LOUA y Título III, Capítulo 7 de las NNUU del PGOU de Córdoba.

#### **Art. 9º. Obtención de Dotaciones**

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación al que hace referencia el artículo 8.3 de las presentes, producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el presente Plan Especial, para su incorporación al Patrimonio Municipal del suelo o su afección a los usos previstos por el mismo, todo ello conforme a los artículos 102.2 LOUA y 10.2.7 de las NNUU del PGOU.

#### **Art. 10º. Proyecto y obras de Urbanización de la U.E. PERI F (I) "San Carlos"**

1. Se estará a lo dispuesto en los artículos 3.5.2 y 3.5.3 de las NNUU del PGOU en lo referente a sus características generales y contenido mínimo, así como al Título XXIV de dicho texto, en cuanto a las recomendaciones para el diseño de las infraestructuras.

2. Toda obra de urbanización estará sujeta a licencia, con arreglo al artículo 5.2.2. de las NNUU del PGOU. El promotor prestará las garantías establecidas y será obligatorio solicitar inspección a la Gerencia Municipal de Urbanismo en las etapas de replanteo y antes de concluir las instalaciones de alcantarillado, agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público (artículo 5.2.4 NNUU PGOU)

3. Las obras objeto de proyecto atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas especificadas en el Pliego de Condiciones e Instrucciones editado por la Gerencia de Urbanismo de Córdoba, y que a tal efecto habrá de incorporarse al propio Pro-

yecto de Urbanización. Se seguirán igualmente las recomendaciones del Título XXIV de las NNUU del PGOU y de los informes recabados de las Compañías Suministradoras y del área de Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba durante su tramitación.

4. Si se edifica simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización se estará a lo dispuesto en las NNUU del PGOU.

5. Finalmente, una vez ejecutadas deberá solicitarse la recepción definitiva de las mismas al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, cuyos servicios técnicos procederán a la supervisión de las mismas, pudiendo ser puestas en servicio si su informe fuera favorable, siguiéndose para ello el procedimiento descrito en el artículo 154 de la LOUA.

#### **TITULO IV. Condiciones Generales de Uso e Higiene**

##### **Art. 11º. Remisión Normativa a las NNUU de la R-A del PGOU de Córdoba.**

Para todas las determinaciones relativas al régimen de usos propuesto y a las Normas Generales de la Edificación regirá lo establecido en los Títulos XII y XIII de las NNUU del PGOU de Córdoba, sin perjuicio de las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación señaladas en el Título V de las presentes.

##### **Art. 12º. Uso IND-G Instalaciones de suministro de carburantes**

1. Conforme a los artículos 1º y 2º del Reglamento para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público, aprobado por el R.D. 1905/1995 de 24 de noviembre, vigente en lo que no se oponga a la Ley 34/1998 de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, y el 12.3.9 de las NN.UU. del PGOU de Córdoba, se consideran Estaciones de Servicio aquellas instalaciones destinadas a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes, que distribuyan al menos tres productos diferentes de gasolinas y gasóleos de automoción, debiendo disponer además de los aparatos necesarios para el suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación. Se entenderá por venta al público la actividad consistente en la entrega de carburantes y combustibles petrolíferos a granel, efectuada por precio a favor de los consumidores finales en la propia instalación.

En los terrenos en los que esté construida una estación de servicio podrán existir otros edificios o instalaciones anexas destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios. Tales edificaciones o instalaciones deberán contar con los permisos y autorizaciones necesarios.

Según los art. 4.2 del Anexo al R.D. 1905/1995 y 12.3.9 de las NN.UU. del PGOU de Córdoba, las estaciones de servicio sólo podrán desarrollarse en edificio exclusivo, no pudiendo instalarse bajo ningún tipo de edificación.

2. El presente Plan Especial garantiza la resolución de las condiciones de ordenación, accesibilidad, usos compatibles, relaciones funcionales con el entorno, conformación del espacio público y edificación.

#### **TITULO V. Ordenanzas Reguladoras de la Edificación**

##### **Sección 1ª. ORDENANZA DE LA ZONA IND-T- FI: INDUSTRIAL-TERCIARIO**

##### **Art. 13º. Delimitación y Subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación y Usos a efectos de este Plan Especial con la denominación IND-T-FI.

##### **Art. 14º. Condiciones de ordenación**

a) Parcela mínima:

Las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan Especial podrán segregarse, siempre que las parcelas se-

gregadas superen los 400 m2.

b) Parcela máxima:

No se fija tamaño máximo de parcela.

b) Edificabilidad neta:

La edificabilidad neta de cada parcela será resultado de la aplicación de las Normas de composición de esta sección, sin superar en ningún caso el techo máximo edificable asignado por este Plan para cada parcela y reflejado en el Plano de Usos, Intensidades y Ordenanzas.

c) Alineaciones:

-Separación de linderos:

La separación mínima a linderos públicos será de 3m.

-La separación a linderos privados:

La edificación seguirá una estructura parcelaria adosada a linderos privados.

d) Ocupación:

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

#### **Art. 15º. Condiciones de la edificación**

a) Altura máxima y número de plantas:

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate una altura máxima de 20m., medidas en todo caso de acuerdo con los criterios establecidos en las NNUU del PGOU de Córdoba.

b) Altura libre de plantas:

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

c) Ordenanza de valla:

1. Parcelas edificadas:

-Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 m de altura máxima a base de elementos sólidos y opacos, pudiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1.10 metros de altura máxima. Esta altura deberá referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, la altura indicada deberá tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80cm.

-Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2m., medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse desde el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores de 80cm.

2. Solar sin edificar: Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada por dos de sus lados. Las características de las vallas serán idénticas a las expresadas en el apartado 1.

3. La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privadas, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

d) 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 y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará el diseño y materiales empleados y el tratamiento de su volumen y fachadas en un Proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios li-

bres circundantes.

Cualquier elemento publicitario, como carteles, mamparas, luminosos, etc., no podrá sobresalir de la línea de parcela.

e) Regulación de locales de actividad Industrial en el Interior de parcela.

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

#### **Art. 16º. Regulación de usos**

Se entenderá como uso dominante, el Uso Terciario, que ocupará como mínimo el 60% de la edificabilidad de la parcela, y como usos compatibles los siguientes:

-Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial.

Para dar cumplimiento a las reservas mínimas de plazas para el aparcamiento de vehículos, será obligatorio con carácter de mínimo, la reserva en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos, no siendo en ningún caso menor que las establecidas en el Art.12.7.12 de las NN.UU. del PGOU de Córdoba para los distintos usos pormenorizados.

Sección 2ª. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL IND-1-FI: INDUSTRIA ESCAPARATE

#### **Art. 17º. Delimitación y Subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación y Usos a efectos de este Plan Especial con la denominación IND-1-FI.

#### **Art. 18º. Condiciones de ordenación**

a) Parcela mínima edificable

Las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan Especial podrán segregarse, siempre que las parcelas segregadas superen los 750 m2.

b) Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad neta de cada parcela será resultado de la aplicación de las Normas de composición de esta sección, sin superar en ningún caso el techo máximo edificable asignado por este Plan para cada parcela y reflejado en el Plano de Usos, Intensidades y Ordenanzas.

c) Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario público de 3 metros.

La separación mínima a linderos privados será de 5 metros salvo que la parcela se encontrara enclavada en una estructura parcelaria medianera, en cuyo caso el edificio habrá de ser igualmente medianero manteniendo la separación a vial o viales expresada anteriormente.

c) Ocupación máxima de parcela.

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

#### **Art. 19º. Condiciones de Edificación**

a) Altura máxima edificable.

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

b) Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

c) Ordenanza de valla:

1. Parcelas edificadas:

-Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 m de altura máxima a base de elementos sólidos y opacos, pudiendo disponerse

encima un cerramiento ligero y transparente de 1.10 metros de altura máxima. Esta altura deberá referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, la altura indicada deberá tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80cm.

-Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2m., medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse desde el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores de 80cm.

2. Solar sin edificar: Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada por dos de sus lados. Las características de las vallas serán idénticas a las expresadas en el apartado 1.

3. La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privadas, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

d) Regulación de locales de actividad Industrial en el Interior de parcela.

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

#### **Art. 20º. Regulación de usos**

Se admiten los siguientes usos:

-Uso dominante:

Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.

- Usos compatibles:

Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial.

Para dar cumplimiento a las reservas mínimas de plazas para el aparcamiento de vehículos, será obligatorio con carácter de mínimo, la reserva en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos, no siendo en ningún caso menor que las establecidas en el Art.12.7.12 de las NN.UU. del PGOU de Córdoba para los distintos usos pormenorizados.

#### **Sección 3ª. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL IND-2-FI: INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIANA ADOSADA**

##### **Art. 21º. Delimitación y Subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación y Usos a efectos de este Plan Especial con la denominación IND-2 - FI.

##### **Art. 22º. Condiciones de ordenación**

a) Parcela mínima edificable.

Las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan Especial podrán segregarse, siempre que las parcelas segregadas superen los 250 m2.

b) Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta de cada parcela será resultado de la aplicación de las Normas de composición de esta sección, sin superar en ningún caso el techo máximo edificable asignado por este Plan para cada parcela y reflejado en el Plano de Usos, Intensidades y Ordenanzas.

c) Ocupación máxima de parcela.

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

#### **Art. 23º. Condiciones de Edificación**

a) Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate de una altura máxima de 20 m.

b) Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

c) Ordenanza de valla:

1. Parcelas edificadas:

-Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 m de altura máxima a base de elementos sólidos y opacos, pudiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1.10 metros de altura máxima. Esta altura deberá referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, la altura indicada deberá tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80cm.

-Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50m., y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2m., medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse desde el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores de 80cm.

2. Solar sin edificar: Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada por dos de sus lados. Las características de las vallas serán idénticas a las expresadas en el apartado 1.

3. La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privadas, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

d) Separación a linderos privados y públicos.

La edificación podrá alinearse a lindero público y privado, exceptuándose aquellas parcelas medianeras con otras de ordenanza IND-3 – FI de la manzana 11, en las que la separación a lindero privado con éstas cumplirá un mínimo de 3 metros.

e) Regulación de locales de actividad Industrial en el Interior de parcela.

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

##### **Art. 24º. Regulación de usos**

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.

b) Usos compatibles:

Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial.

Para dar cumplimiento a las reservas mínimas de plazas para el aparcamiento de vehículos, será obligatorio con carácter de mínimo, la reserva en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos, no siendo en ningún caso menor que las establecidas en el Art.12.7.12 de las NN.UU. del PGOU de Córdoba para los distintos usos pormenorizados.

#### **Sección 4ª. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL IND-3 - FI: INDUSTRIA PESADA**

##### **Art. 25º. Delimitación y Subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de

Calificación y Usos a efectos de este Plan Especial con la denominación IND-3 - FI.

**Art. 26º. Condiciones de ordenación**

a) Parcela mínima edificable:

Las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan Especial podrán segregarse, siempre que las parcelas segregadas superen los 2.000 m<sup>2</sup> de superficie y tengan una longitud mínima de fachada de 15m.

En el caso de existir construcciones previas en parcelas de tamaño inferior a 2.000 m<sup>2</sup> con fachada de menos de 15 m, y sin posibilidad de reparcelación con las colindantes, esas serán mínimo con carácter individual.

b) Edificabilidad neta máxima:

La edificabilidad neta de cada parcela será resultado de la aplicación de las Normas de composición de esta sección, sin superar en ningún caso el techo máximo edificable asignado por este Plan para cada parcela y reflejado en el Plano de Usos, Intensidades y Ordenanzas.

c) Ocupación máxima en parcela.

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

**Art. 27º. Condiciones de Edificación**

a) Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será 15 m. Por justificadas razones técnicas, derivadas de las características de la industria que se trate, podrá aumentarse la altura máxima hasta un total de 20 m.

b) Separación a linderos.

La separación mínima a linderos públicos será de 4 m excepto en frentes de manzana donde la edificación esté consolidada alineada a vial, que mantendrá dicha ordenación. La separación mínima a linderos privados será de 3 m, excepto en manzanas donde la edificación esté consolidada alineada a linderos privados, que mantendrá dicha ordenación.

c) Ordenanza de vallas:

1. Parcelas edificadas:

-Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 m de altura máxima a base de elementos sólidos y opacos, pudiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1.10 metros de altura máxima. Esta altura deberá referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, la altura indicada deberá tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80cm.

-Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2m., medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse desde el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores de 80cm.

2. Solar sin edificar: Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada por dos de sus lados. Las características de las vallas serán idénticas a las expresadas en el apartado 1.

3. La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privadas, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

d) Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

e) Regulación de locales de actividad Industrial en el Interior de parcela.

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

**Art. 28º. Regulación de usos**

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

- Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.

b) Usos compatibles:

- Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial.

Para dar cumplimiento a las reservas mínimas de plazas para el aparcamiento de vehículos, será obligatorio con carácter de mínimo, la reserva en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, no siendo en ningún caso menor que las establecidas en el Art.12.7.12 de las NN.UU. del PGOU de Córdoba para los distintos usos pormenorizados.

Sección 5ª.ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL IND-G – FI. ESTACIÓN DE SERVICIO

**Art. 29º. Delimitación y Subzonificación**

Comprende esta zona el área representada en los Planos de Calificación y Usos con la denominación IND-G-FI. Estación de Servicio.

**Art. 30º. Condiciones de uso y ordenación**

1. Parcela mínima: La señalada en los planos de ordenación, Esta parcela no será segregable en ningún caso.

2. Accesos:Deberán disponerse los accesos suficientes para el correcto funcionamiento de la Instalación, debidamente enlazados con la red viaria general, y que serán como mínimo 2 accesos unidireccionales de 5 metros de anchura cada uno, diferenciándose el acceso de entrada del de salida.

3. Edificabilidad neta: La edificabilidad neta se cifra en 514,01 m<sup>2</sup> construidos, computados tal y como establece el articulado de las NNUU del PGOU de Córdoba. Se exceptúa de dicho cómputo la superficie cubierta por las marquesinas que en su caso se dispongan sobre la zona de abastecimiento.

4. Alineaciones y retranqueos de linderos privados: Tanto las edificaciones como el vuelo de marquesinas, o cualquier otro elemento constructivo que se disponga, deberá ajustarse a la alineación señalada en los Planos de Ordenación respecto a la red viaria local, no pudiendo superarla.

5. Usos: Se entienden incluidos entre los usos compatibles los propios de una Estación de Servicio como el Comercial y los Servicios del automóvil. Los usos compatibles que se dispongan estarán sujetos a las especificaciones que se contengan en las NNUU del PGOU de Córdoba. Así mismo, deberán disponerse en el interior de la parcela un número suficiente de plazas de aparcamiento, al aire libre o a cubierto, para dar cumplimiento a las reservas mínimas establecidas en las NNUU del PGOU de Córdoba.

6. Ocupación: La suma total de los usos compatibles, exceptuando los aparcamientos, no podrá superar el 35% de la ocupación total de la parcela, conforme al número 13.11.5 de las NNUU del PGOU de Córdoba.

7. Altura: Se establece una altura reguladora máxima de una planta, 4 metros, pudiendo sobrepasarla con elementos de cubrición tales como marquesinas, que podrán alcanzar los 7,50 metros como máximo. La altura libre de Planta no será menor de 3,50 metros, si a la instalación se la dota de usos comerciales.

8. Rótulos Publicitarios: Podrán disponerse en el interior de la

parcela, rótulos publicitarios en los que se anuncien las tarifas aplicadas y el abanderamiento de la Estación de Servicio, contruidos con la debida estabilidad, resistencia al impacto y ornato adecuados.

---

Córdoba, diciembre de 2011. Los Arquitectos, Alberto Miño Pérez y José J. Sánchez Pedraza.