

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 10.703/2008

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión celebrada el día 17 de Enero de 2008, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el texto refundido del Plan Parcial (I)-2 del P.G.O.U. de Córdoba, promovido por las entidades mercantiles Gestión Inmobiliaria Las Quemadas S.L y Vilofin, S.L., recordando a las entidades promotoras lo siguiente:

- El Proyecto de Urbanización, que en su día se tramite habrá de contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y atenerse a las condiciones fijadas por dicho organismo.

- Para la gestión y ejecución material de las obras de urbanización del Sector deberán encontrarse desafectados los terrenos ocupados por la Vereda de las Quemadillas.

- Con anterioridad a la ejecución del Proyecto de Urbanización deberá realizarse una intervención arqueológica preventiva que permita la ejecución de sondeos arqueológicos en todo su ámbito incluyendo los elementos emergentes (muro de sillería, alberca y pozo de noria ya conocidos).

SEGUNDO.- Depositar el presente Plan Especial en el Registro Administrativo Municipal (artículo 40 L.O.U.A., y artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero), constituido por acuerdo del Excmo Ayuntamiento del Pleno de 5 de febrero de 2004 (B.O.P nº 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 Transportes de Córdoba para su inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de Andalucía (Unidad Registral de Córdoba)

CUARTO.- Una vez se certifique el depósito en el Registro Administrativo municipal y autonómico el acuerdo aprobatorio así como el contenido del articulado de sus normas/texto de las ordenanzas en el B.O.P., para su entrada en vigor, con expresa indicación de haberse procedido previamente a su depósito.

Córdoba, 6 de marzo de 2008. El Gerente, Fdo. Francisco Paniagua Merchán.

OR. ORDENANZAS.

OR-1. Disposiciones Generales.

Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial.

Artículo 2. Vigencia del Plan Parcial.

Artículo 3. Modificaciones del Plan Parcial.

Artículo 4. Documentación del Plan Parcial: contenido y valor de sus elementos.

OR-2. Régimen del Suelo. Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial.

Artículo 5. Derechos y Deberes de los Propietarios.

Artículo 6. Desarrollo. Instrumentos complementarios de ordenación.

Artículo 7. Gestión: Área de Reparto y Sistema de Actuación.

Artículo 8. Cesiones de suelo.

Artículo 9. Licencia de obras.

Artículo 10. Edificaciones, instalaciones y usos existentes.

OR-3. Regulación de Usos.

Título 1. Condiciones Generales.

Artículo 11. Definición. (Art.12.1.1. P.G.O.U.)

Artículo 12. Tipos de Usos. (Art.12.1.2. P.G.O.U.)

Artículo 13. Regulación de los Usos. (Art.12.1.3. P.G.O.U.)

Artículo 14. Cambio de Uso. (Art.12.1.4. P.G.O.U.)

Artículo 15. Regulación genérica de los usos según los distintos tipos de suelo.

Artículo 16. Tipos de usos según su régimen de utilización. (Art.12.1.6. P.G.O.U.)

Artículo 17. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos. (Art.12.1.7. P.G.O.U.)

Artículo 18. Servidumbres. (Art.12.1.8. P.G.O.U.)

Artículo 19. Clases de usos. (Art.12.1.9. P.G.O.U.)

Artículo 20. Simultaneidad de usos. (Art.12.1.10. P.G.O.U.)

Título 2. Uso Residencial.

Artículo 21. Uso Residencial. (Art.12.2.1. P.G.O.U.)

Título 3. Uso Industrial.

Artículo 22. Uso Industrial. (Art.12.3.1. P.G.O.U.)

Artículo 23. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad. (Art.12.3.2. P.G.O.U.)

Artículo 24. Primera categoría. Industrias compatibles con la zonificación residencial. (Art.12.3.3. P.G.O.U.)

Artículo 25. Segunda categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial. (Art.12.3.4. P.G.O.U.)

Artículo 26. Tercera categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica. (Art.12.3.5. P.G.O.U.)

Artículo 27. Regulación del uso industrial. (Art.12.3.7. P.G.O.U.)

Artículo 28. Vertidos industriales. (Art.12.3.8. P.G.O.U.)

Artículo 29. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles. (Art.12.3.9. P.G.O.U.)

Título 4. Uso Terciario.

Artículo 30. Uso Terciario. (Art.12.4.1. P.G.O.U.)

Artículo 31. Hospedaje. (Art.12.4.2. P.G.O.U.)

Artículo 32. Comercio. (Art.12.4.3. P.G.O.U.)

Artículo 33. Gran superficie comercial o centro comercial. (Art.12.4.4. P.G.O.U.)

Artículo 34. Instalación de grandes superficies comerciales. (Art.12.4.5. P.G.O.U.)

Artículo 35. Tramitación de grandes superficies comerciales. (Art.12.4.6. P.G.O.U.)

Artículo 36. Oficinas. (Art.12.4.7. P.G.O.U.)

Artículo 37. Recreativo. (Art.12.4.8. P.G.O.U.)

Artículo 38. Hostelería. (Art.12.4.9. P.G.O.U.)

Título 5. Equipamiento Comunitario.

Artículo 39. Equipamiento Comunitario. (Art.12.5.1. P.G.O.U.)

Título 6. Parques y Jardines Públicos.

Artículo 40. Parques y jardines públicos. (Art.12.6.1. P.G.O.U.)

Artículo 41. Condiciones de aplicación. (Art.12.6.2. P.G.O.U.)

Artículo 42. Parques urbanos y jardines. (Art.12.6.3. P.G.O.U.)

Artículo 43. Ordenación de espacios libres y jardines. (Art.12.6.4. P.G.O.U.)

Artículo 44. Servidumbres. (Art.12.6.5. P.G.O.U.)

Título 7. Transporte y Comunicaciones.

Artículo 45. Transporte y comunicaciones. (Art.12.7.1. P.G.O.U.)

Artículo 46. Clasificación de la red viaria. (Art.12.7.3. P.G.O.U.)

Artículo 47. Condiciones específicas de las vías públicas. (Art.12.7.5. P.G.O.U.)

Artículo 48. Aparcamientos. (Art.12.7.9. P.G.O.U.)

Artículo 49. Condiciones de aplicación. (Art.12.7.10. P.G.O.U.)

Artículo 50. Reservas de espacios para aparcamientos. (Art.12.7.11. P.G.O.U.)

Artículo 51. Reservas de aparcamiento por usos. (Art.12.7.12.

P.G.O.U.)

Título 8. Servicios Técnicos e Infraestructuras Urbanas.

Artículo 52. Servicios Técnicos e Infraestructuras Urbanas. (Art.12.8.1. P.G.O.U.)

Artículo 53. Localización. (Art.12.8.2. P.G.O.U.)

OR-4. Normas Generales de Edificación.

Título 1. Determinaciones Generales Del Suelo Urbano.

Artículo 54. Zonas (Art.13.1.1. P.G.O.U.)

Artículo 55. Ordenanzas de la edificación y usos (Art.13.1.2. P.G.O.U.)

Título 2. Normas Generales de Edificación.

Artículo 56. Parcela. (Art.13.2.1. P.G.O.U.)

Artículo 57. Solar. (Art.13.2.2. P.G.O.U.)

Artículo 58. Definiciones relativas a la edificabilidad. (Art.13.2.3. P.G.O.U.)

Artículo 59. Ocupación de parcela. (Art.13.2.4. P.G.O.U.)

Artículo 60. Alineación del vial. (Art.13.2.5. P.G.O.U.)

Artículo 61. Línea de fachada. (Art.13.2.6. P.G.O.U.)

Artículo 62. Alineación de edificación. (Art.13.2.7. P.G.O.U.)

Artículo 63. Ancho de vial. (Art.13.2.8. P.G.O.U.)

Artículo 64. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas. (Art.13.2.9. P.G.O.U.)

Artículo 65. Criterios de medición de alturas. (Art.13.2.10. P.G.O.U.)

Artículo 66. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia. (Art.13.2.11. P.G.O.U.)

Artículo 67. Planta Baja. (Art.13.2.12. P.G.O.U.)

Artículo 68. Planta sótano. (Art.13.2.13. P.G.O.U.)

Artículo 69. Plantas Altas. (Art.13.2.14.)

Artículo 70. Medianería. (Art.13.2.15. P.G.O.U.)

Artículo 71. Reglas sobre medianerías. (Art.13.2.16. P.G.O.U.)

Artículo 72. Manzana. (Art.13.2.17. P.G.O.U.)

Artículo 73. Espacio libre interior de manzana. (Art.13.2.18. P.G.O.U.)

Artículo 74. Profundidad edificable. (Art.13.2.19. P.G.O.U.)

Artículo 75. Retranqueos de la edificación respecto a la alineación. (Art.13.2.20. P.G.O.U.)

Artículo 76. Reglas sobre retranqueos. (Art.13.2.21. P.G.O.U.)

Artículo 77. Cuerpos salientes. (Art.13.2.22. P.G.O.U.)

Artículo 78. Elementos salientes. (Art.13.2.23. P.G.O.U.)

Artículo 79. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos. (Art.13.2.24. P.G.O.U.)

Artículo 80. Elementos técnicos de las instalaciones. (Art.13.2.25. P.G.O.U.)

Artículo 81. Casos particulares. (Art.13.2.26. P.G.O.U.)

Artículo 82. Normas específicas de la edificación de Garajes. (Art.13.2.28. P.G.O.U.)

Artículo 83. Normativa complementaria para el desarrollo de alineaciones y rasantes Plan Parcial. (Art.13.2.29. PGOU)

Título 3. Condiciones Particulares para cada Zona.

Sección 1ª. Zona de Industria.

Artículo 84. Definición y subzonificación. (Art.13.11.1. P.G.O.U.)

Artículo 85. Condiciones de ordenación y edificación en Industrial Adosado (IND-A).

Artículo 86. Condiciones de ordenación y edificación en Industrial Terciario (IND-T).

Artículo 87. Condiciones de ordenación y edificación en Industrial – Estaciones de Servicio (IND-G).

Sección 2ª. Zona Comercial.

Artículo 88. Definición. (Art.13.12.1. P.G.O.U.)

Artículo 89. Supuestos de aplicación de la ordenanza. (Art.13.12.2. P.G.O.U.)

Sección 3ª. Equipamiento Comunitario.

Artículo 90. Definición. (Art.13.13.1. P.G.O.U.)

Artículo 91. Condiciones de ordenación y edificación en Equipamiento Comunitario.

Artículo 92. Ejecución y Planeamiento. (Art.13.13.3. P.G.O.U.)

OR-5. Normas Generales de Urbanización.

Artículo 93. Generalidades.

Título 1. El Espacio Viario.

Artículo 94. Condiciones de Diseño. (Art.14.1.2. P.G.O.U.)

Artículo 95. Peatonos. (Art.14.1.3. P.G.O.U.)

Artículo 96. Transporte Colectivo. (Art.14.1.4. P.G.O.U.)

Artículo 97. Firmes y Pavimentos. (Art.14.1.5. P.G.O.U.)

Artículo 98. Drenajes. (Art.14.1.6. P.G.O.U.)

Artículo 99. Señalización. (Art.14.1.7. P.G.O.U.)

Artículo 100. Iluminación. (Art.14.1.8. P.G.O.U.)

Artículo 101. Protecciones contra el ruido. (Art.14.1.9. P.G.O.U.)

Artículo 102. Plantaciones. (Art.14.1.10. P.G.O.U.)

Título 2. Redes de Distribución y Abastecimiento de Aguas.

Artículo 103. Generalidades.

Artículo 104. Trazado. (Art.14.2.1. P.G.O.U.)

Artículo 105. Límites de zonas. (Art.14.2.2. P.G.O.U.)

Artículo 106. Obras de fábrica y accesos (Art.14.2.3. P.G.O.U.)

Artículo 107. Interferencia con otros servicios públicos. (Art.14.2.4. P.G.O.U.)

Artículo 108. Características de los conductos. (Art.14.2.5. P.G.O.U.)

Título 3. Redes de Saneamiento.

Artículo 109. Trazado. (Art.14.3.1. P.G.O.U.)

Artículo 110. Velocidades. (Art.14.3.2. P.G.O.U.)

Artículo 111. Pendientes. (Art.14.3.3. P.G.O.U.)

Artículo 112. Elementos Complementarios de la Red de Saneamiento. (Art.14.3.4. P.G.O.U.)

Artículo 113. Características de los conductos. (Art.14.3.5. P.G.O.U.)

Título 4. Red de Telefonía.

Artículo 114. Generalidades.

Artículo 115. Trazado. (Art.14.4.1. P.G.O.U.)

Artículo 116. Elementos de una Red de Telefonía. (Art.14.4.2. P.G.O.U.)

Artículo 117. Diseño y dimensionamiento. (Art.14.4.3. P.G.O.U.)

Título 5. Determinaciones de las Zonas Verdes.

Artículo 118. Ordenación. (Art.14.6.1. P.G.O.U.)

Artículo 119. Instalación de Estructuras Móviles y Otros Usos Provisionales. (Art.14.6.2. P.G.O.U.)

Artículo 120. Servidumbres. (Art.14.6.3. P.G.O.U.)

Artículo 121. Jardinería. (Art.14.6.4. P.G.O.U.)

Artículo 122. Criterios de Ordenación y Diseño. (Art.14.6.5. P.G.O.U.)

Córdoba, Abril 2007. Los Arquitectos.

El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

OR. Ordenanzas.

OR-1. Disposiciones Generales.

Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial.

El presente documento tiene naturaleza jurídica de Plan Parcial con el contenido y el alcance atribuido a los Planes Parciales por la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza. Todo lo que no quede expresamente reglado en la pre-

sente normativa se entenderá regulado por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba o en su defecto por la legislación vigente en esta Comunidad Autónoma, asimismo en caso de aclaración o de contradicción se estará a lo indicado anteriormente.

El presente Plan Parcial es el instrumento designado por la Revisión del P.G.O.U. para posibilitar el desarrollo del Sector que nos ocupa.

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación integral del territorio del sector PP(I)-2 "Ampliación Polígono Quemadas" de Suelo Urbanizable Programado del Texto Refundido de la Revisión del P.G.O.U., que prevé su desarrollo en su primer cuatrienio.

Artículo 2. Vigencia del Plan Parcial.

Este Plan Parcial entrará en vigor desde la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Artículo 3. Modificaciones del Plan Parcial.

Será necesario tramitar una innovación del Plan cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas, tales como: Edificabilidad, Altura Máxima, Tipología de la Edificación, Usos, Alineaciones, Rasantes y Sistemas, tanto en calificación, como en extensión y límites.

Podrán redactarse Estudios de Detalle con los objetivos recogidos en el artículo 6 de las presentes ordenanzas.

Toda innovación de las determinaciones de este Plan Parcial será tramitada de acuerdo con lo establecido en los artículos 36, 37 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 4. Documentación del Plan Parcial: contenido y valor de sus elementos.

El presente Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

- MJ Memoria Justificativa.
- OR Ordenanzas.
- PE Plan de Etapas.
- EF Estudio Económico Financiero.
- AN Anexos.
- I Planos de Información.
- P Planos de Proyecto.

En la interpretación de los anteriores documentos se seguirán los siguientes criterios:

Memoria Justificativa:

Señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han condicionado la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

Ordenanzas:

Constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del Plan Parcial y prevalecen sobre los restantes documentos.

Plan de Etapas:

De carácter preceptivo, fija el orden temporal y territorial de la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial.

Estudio Económico - Financiero:

Evalúa económicamente la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial. Sus especificaciones son orientativas. El volumen de inversión previsto se ajustará en el Proyecto de Urbanización.

Planos de Información:

Tienen carácter descriptivo de la situación actual, física, jurídi-

ca y urbanística, fundamento de las propuestas del Plan Parcial.

Planos de Proyecto:

Tienen carácter preceptivo, con excepción del plano "Ordenación General Volumétrica", simplemente orientativo de la imagen final.

Además de la aplicación de los anteriores criterios interpretativos, en caso de discordancia entre planos a distinta escala prevalecerán las determinaciones de los planos a escala más ampliada, y entre documentos gráficos y escritos prevalecerán estos últimos.

La interpretación última del Plan Parcial corresponde a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba en el ejercicio de sus competencias urbanísticas (Estatutos B.O.P. Nº 237 de 11.10.1996), sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

OR-2. Régimen del Suelo.

Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial.

Artículo 5. Derechos y Deberes de los Propietarios.

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente.

Los propietarios podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna a su suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el Plan de Etapas del Plan Parcial, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Dado que el sistema de actuación previsto es el de compensación, los propietarios están obligados al deber de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma.

La carga de urbanización, cuyo costeamiento corre a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución en proporción a sus aprovechamientos respectivos y con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística, corresponde a las siguientes obras:

a) Vialidad, saneamiento, suministro de agua y red de riego, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y red de telefonía previstas en el ámbito de la unidad de ejecución y las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, así como el refuerzo de los mismos en caso necesario.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones, por los traslados de las actividades existentes y gastos de realojo que exigen la ejecución del Plan.

c) El coste del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo 6. Desarrollo. Instrumentos complementarios de ordenación.

El desarrollo del Sector, clasificado como Suelo Urbanizable Programado, se realiza mediante el presente Plan Parcial que ha-

brá de aprobarse en el primer cuatrienio en cumplimiento de las determinaciones del P.G.O.U.

El Plan Parcial regula la ordenación interior del sector y la disposición de la edificación de acuerdo con las determinaciones contenidas en la Ficha de Planeamiento del P.G.O.U. estableciendo una zonificación que delimita los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

Las ordenanzas de este Plan Parcial respetan y se integran en los principios y criterios generales regulados en el P.G.O.U., detallando los parámetros urbanísticos de las edificaciones de acuerdo a la ordenación proyectada, siempre dentro del ámbito de lo recogido en el planeamiento general (PGOU).

Cuando se trate de ejecutar la ordenación contenida en los planos de ordenación, se hará mediante proyectos de urbanización para los viales, zonas verdes y áreas libres; y mediante proyectos de edificación para las construcciones, ya sean lucrativas o equipamientos.

Se realizará un Proyecto de Urbanización único que abarcará todo el ámbito del presente Plan Parcial, completando las determinaciones técnicas necesarias para la realización de las obras, y cuya aprobación llevará implícita la licencia para la ejecución de las mismas.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones que establece el Capítulo VII del Título Primero del Reglamento de Planeamiento, a las condiciones generales señaladas en el planeamiento vigente y a lo establecido en las presentes Ordenanzas. En particular, incluirá los siguientes apartados:

- Urbanización del viario público.
- Urbanización de los espacios libres de dominio y uso público.
- Infraestructuras generales hasta los puntos de acometida de las parcelas.

Los proyectos de obras de urbanización de carácter complementario o puntual se tramitarán con iguales condiciones que los proyectos de edificación.

Los proyectos de edificación sobre parcelas se redactarán de acuerdo con las determinaciones de las presentes Ordenanzas y se regularán por los artículos correspondientes del vigente P.G.O.U.

Se podrán redactar Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignado.

b) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

Los Estudios de Detalle no podrán realizar reajustes que supongan:

- a) Ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de ordenación del resto de los predios del Plan Parcial.
- b) Incrementar la edificabilidad máxima o altura máxima fijados en el Plan Parcial.
- c) Modificar la tipología o uso fijados en el Plan Parcial.

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terre-

nos tengan la condición de solar, siempre que estén aprobados los correspondientes Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización y, de acuerdo con el artículo 5.1.2 del P.G.O.U., se garantice la urbanización de los terrenos mediante la presentación de aval por importe del 100% del costo de la obra de urbanización, independientemente de otras garantías que correspondan a la tramitación.

Artículo 7. Gestión: Área de Reparto y Sistema de Actuación.

El P.G.O.U. incluye el Sector PP(I)-2 en un área de reparto coincidente con el ámbito del primer cuatrienio de suelo urbanizable programado en que debe desarrollarse el suelo, que incluye, además de los sectores cuyo planeamiento parcial están incluidos en dicho cuatrienio, los Sistemas Generales adscritos al mismo para su gestión.

Para dicha área de reparto el Plan General fija el correspondiente aprovechamiento medio, expresado en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido en todo caso al uso característico del área de reparto.

El presente Sector PP(I)-2, con exceso de aprovechamiento sobre el medio de su cuatrienio, deberá ceder la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En cualquier caso, en esta situación, corresponderá la obtención, por ocupación directa o expropiación, de la superficie de suelo destinada a sistemas generales que se establezcan con cargo a dicho exceso de aprovechamiento.

La gestión del Sector PP(I)-2 se prevé mediante una única Unidad de Ejecución a desarrollar, según su Ficha de Planeamiento, mediante el sistema de compensación que se aplicará según lo recogido en el Art. 3.3.3. del Texto Refundido de la Revisión del P.G.O.U.:

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios junto con los de suelo exterior a los que se adjudique aprovechamiento en la unidad de ejecución deben, aportar los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 de Reglamento de Gestión, realizar a su costa la totalidad de las obras de urbanización, constituyéndose en Junta de Compensación, repartiéndose todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

El procedimiento de compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y sus reglamentos.

Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos de inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación, salvo que los propietarios por unanimidad adopten otros criterios, siempre que no sean contrarios a la ley, al interés público o al planeamiento.

Artículo 8. Cesiones de suelo.

Las cesiones obligatorias y gratuitas se harán a favor del Municipio y serán las siguientes:

1. Superficie total de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

2. Exceso de aprovechamiento del sector, siempre y cuando este exceso no se destine a la adjudicación del suelo para los propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o

cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad de dicho exceso, en cuyo caso, la cesión se limitará a los terrenos no incluidos en las referidas adjudicaciones.

3. Suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector, previa deducción de las cesiones a las que se refiere el apartado anterior.

Artículo 9. Licencia de obras.

Quedan sujetos a licencia previa todos los actos de edificación y uso del suelo que se pretendan ejecutar dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Parcial.

La competencia para otorgar las licencias corresponderá a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba en el ejercicio de sus competencias urbanísticas (Estatutos B.O.P. Nº 237 de 11.10.1996).

Será imprescindible para la concesión de licencias la presentación del correspondiente proyecto, suscrito por el facultativo competente y visado por el correspondiente colegio profesional.

En cualquier caso la facultad de edificar estará limitada por las determinaciones especificadas en el planeamiento vigente.

Artículo 10. Edificaciones, instalaciones y usos existentes.

Las edificaciones, instalaciones y usos erigidos de acuerdo con la legalidad urbanística con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, que resulten disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación a todos los efectos previstos en el artículo 34 y la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para estas instalaciones, construcciones y edificación se aplicarán las siguientes reglas:

1. Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

OR-3. Regulación de Usos.

TÍTULO 1. Condiciones Generales.

Artículo 11. Definición. (Art.12.1.1. P.G.O.U.)

Artículo 12. Tipos de Usos. (Art.12.1.2. P.G.O.U.)

Artículo 13. Regulación de los Usos. (Art.12.1.3. P.G.O.U.)

a) Usos obligados.

Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan Parcial se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no están prohibidas en el presente Plan Parcial o, en su defecto, los usos característicos asignados a donde se ubiquen dichas edificaciones.

La autorización de un uso pormenorizado distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.

b) Usos provisionales.

Los que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan Parcial. Un uso provisio-

nal podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la legislación vigente.

c) Usos Fuera de Ordenación.

Aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 34 y la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

d) Usos Fuera de Ordenanza.

Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados en este Título, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del mismo. No obstante será exigible la adaptación a estas Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

e) Usos existentes o preexistentes.

Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de apertura.

Artículo 14. Cambio de Uso. (Art.12.1.4. P.G.O.U.)

Artículo 15. Regulación genérica de los usos según los distintos tipos de suelo.

Mediante la calificación, el Plan Parcial asigna los usos globales y, compatiblemente, los usos pormenorizados. La regulación de los usos globales se realiza mediante la calificación de la división del suelo indicado en estas Ordenanzas.

Artículo 16. Tipos de usos según su régimen de utilización. (Art.12.1.6. P.G.O.U.)

Artículo 17. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos. (Art.12.1.7. P.G.O.U.)

Artículo 18. Servidumbres. (Art.12.1.8. P.G.O.U.)

Artículo 19. Clases de usos. (Art.12.1.9. P.G.O.U.)

Artículo 20. Simultaneidad de usos. (Art.12.1.10. P.G.O.U.)

TÍTULO 2. Uso Residencial.

Artículo 21. Uso Residencial. (Art.12.2.1. P.G.O.U.)

Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan relación o no de parentesco.

En este Plan Parcial se admite la vivienda de vigilante.

TÍTULO 3. Uso Industrial.

Artículo 22. Uso Industrial. (Art.12.3.1. P.G.O.U.)

Artículo 23. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad. (Art.12.3.2. P.G.O.U.)

Artículo 24. Primera categoría. Industrias compatibles con la zonificación residencial. (Art.12.3.3. P.G.O.U.)

Artículo 25. Segunda categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial. (Art.12.3.4. P.G.O.U.)

Artículo 26. Tercera categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica. (Art.12.3.5. P.G.O.U.)

Artículo 27. Regulación del uso industrial. (Art.12.3.7. P.G.O.U.)

Artículo 28. Vertidos industriales. (Art.12.3.8. P.G.O.U.)

Artículo 29. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles. (Art.12.3.9. P.G.O.U.)

Se considera como un caso singular dentro del uso industrial y como tal será tratado, calificando el Plan Parcial a la manzana 14 como zona Industrial, subzona "G" (IND-G).

Para la autorización de nuevas implantaciones, diferentes a las

de la manzana 14, 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 distinguirá entre unidades de suministro y estaciones de servicio, según el grado de servicios de que se dote la instalación.

En estos casos será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia u oportunidad de su instalación, y por consiguiente de la tramitación del Plan Especial referido en el párrafo anterior. Por ello, la denegación del trámite del Plan Especial, no dará lugar a ningún tipo de indemnización.

Las estaciones de servicio sólo podrán desarrollarse en edificio exclusivo.

TÍTULO 4. Uso Terciario.

Artículo 30. Uso Terciario. (Art.12.4.1. P.G.O.U.)

Artículo 31. Hospedaje. (Art.12.4.2. P.G.O.U.)

Artículo 32. Comercio. (Art.12.4.3. P.G.O.U.)

Artículo 33. Gran superficie comercial o centro comercial. (Art.12.4.4. P.G.O.U.)

Artículo 34. Instalación de grandes superficies comerciales. (Art.12.4.5. P.G.O.U.)

Artículo 35. Tramitación de grandes superficies comerciales. (Art.12.4.6. P.G.O.U.)

Artículo 36. Oficinas. (Art.12.4.7. P.G.O.U.)

Artículo 37. Recreativo. (Art.12.4.8. P.G.O.U.)

Artículo 38. Hostelería. (Art.12.4.9. P.G.O.U.)

TÍTULO 5. Equipamiento Comunitario.

Artículo 39. Equipamiento Comunitario. (Art.12.5.1. P.G.O.U.)

TÍTULO 6. Parques y Jardines Públicos.

Artículo 40. Parques y jardines públicos. (Art.12.6.1. P.G.O.U.)

Artículo 41. Condiciones de aplicación. (Art.12.6.2. P.G.O.U.)

Artículo 42. Parques urbanos y jardines. (Art.12.6.3. P.G.O.U.)

Artículo 43. Ordenación de espacios libres y jardines. (Art.12.6.4. P.G.O.U.)

Artículo 44. Servidumbres. (Art.12.6.5. P.G.O.U.)

TÍTULO 7. Transporte y Comunicaciones.

Artículo 45. Transporte y comunicaciones. (Art.12.7.1. P.G.O.U.)

Sección 1ª. Red Viaria.

Artículo 46. Clasificación de la red viaria. (Art.12.7.3. P.G.O.U.)

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:

a) Carreteras, circunvalaciones, enlaces y travesías. Son las autovías y carreteras, así como las de unión entre ellas atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por la mezcla de un tráfico no urbano generado o atraído por las zonas contiguas a la vía. Vías de penetración son la prolongación de los accesos principales en el interior de la ciudad.

b) Vías Primarias. Son las de acceso a distritos y barrios, dando continuidad a los colindantes y tramando las vías de carácter superior.

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

d) Distribuidores de barrio. Son aquellas vías de menor intensidad en cuanto a tráfico, pero de gran importancia en la ordena-

ción del área en que se encuentran, y cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el tramado viario local hacia las vías de jerarquía superior.

e) Viario Local. Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.

f) Sendas peatonales. Las destinadas a la circulación de peatones.

2. En el Plan Parcial, el viario se proyecta con las dimensiones y características que se derivan de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesan y conforme a lo establecido en estas Normas.

Artículo 47. Condiciones específicas de las vías públicas. (Art.12.7.5. P.G.O.U.)

Sección 2ª. Aparcamientos.

Artículo 48. Aparcamientos. (Art.12.7.9. P.G.O.U.)

Artículo 49. Condiciones de aplicación. (Art.12.7.10. P.G.O.U.)

Artículo 50. Reservas de espacios para aparcamientos. (Art.12.7.11. P.G.O.U.)

1. La reserva mínima establecida en el Plan Parcial es de una plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. No se prevé porcentaje alguno de dicha dotación en el interior de las parcelas ya que la totalidad de las plazas de aparcamiento están resueltas en áreas reservadas para este uso situadas al aire libre anejas a la red viaria.

2. Con esta previsión el Plan Parcial asegura espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad, en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los artículos correspondientes del P.G.O.U. y del presente Plan Parcial.

3. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² de techo.

En estos casos, especialmente para los usos educativo, cultural y deportivo, se reservarán además plazas para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación mínima equivalente a la reserva para automóviles.

Artículo 51. Reservas de aparcamiento por usos. (Art.12.7.12. P.G.O.U.)

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan en el apartado siguiente.

Se exceptúan de lo anterior los edificios de uso industrial ya que la totalidad de la reserva de plazas de aparcamiento para este uso (1 pz / 100 m²) se resuelve, de forma efectiva, en viario público. Para otros usos se aplicará el diferencial entre esta reserva (1 pz /100 m²) y la previsión de plazas mínimas para dicho uso.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Una plaza por cada 100 m². construidos de vivienda, incluidas zonas comunes o una plaza por vivienda, se utilizará la mas restrictiva de estas dos opciones.

b) Para todo otro uso diferente al de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 25 m². de oficina, por cada 25 m². de techo comercial de establecimiento >2.500 m². y por cada 50 m². de techo comercial de establecimiento <2.500 m².

d) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de es-

pectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

e) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 5 estrellas: 1 plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 4 estrellas: 1 plaza por cada 4 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.

Instalaciones de 2 o menos estrellas: 1 plaza por cada 6 habitaciones.

f) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.

g) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m. en establecimientos de más de 1.600 m².

h). Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

3. Para todos los usos del apartado 2 anterior en que resulte necesaria la reserva de aparcamientos, a excepción de los indicados en los párrafos f y h, habrán de reservarse igualmente plazas para aparcamiento de bicicletas en las siguientes proporciones:

a) Para el uso de vivienda, un mínimo de plazas igual al reservado para automóviles.

b) Para el resto de los usos, un mínimo de plazas igual al 50% de las reservadas para automóviles

c) En las edificaciones de garaje desligadas de cualquier otro uso, con independencia de la titularidad y régimen de explotación, habrá de reservarse un número mínimo de plazas para bicicletas equivalente al 15% de las previstas para automóviles. Si en estas edificaciones coexisten otros usos compatibles, deberán tenerse además en cuenta las dotaciones para bicicletas correspondientes a dichos usos.

5. Lo dispuesto en los anteriores apartados, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

6. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

TÍTULO 8. Servicios Técnicos e Infraestructuras Urbanas.

Artículo 52. Servicios Técnicos e Infraestructuras Urbanas. (Art.12.8.1. P.G.O.U.)

Artículo 53. Localización. (Art.12.8.2. P.G.O.U.)

Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan califica áreas concretas asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura de servicio, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estas normas.

OR-4. Normas Generales de Edificación.

TÍTULO 1. Determinaciones Generales del Suelo Urbano.

Artículo 54. Zonas (Art.13.1.1. P.G.O.U.)

Artículo 55. Ordenanzas de la edificación y usos (Art.13.1.2. P.G.O.U.)

TÍTULO 2. Normas Generales de Edificación.

Artículo 56. Parcela. (Art.13.2.1. P.G.O.U.)

1. Es toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posi-

ble la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

3. Cuando en las Ordenanzas de Zona se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

4. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 67 de la L.O.U.A.. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 57. Solar. (Art.13.2.2. P.G.O.U.)

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la L.O.U.A. y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Artículo 58. Definiciones relativas a la edificabilidad. (Art.13.2.3. P.G.O.U.)

Artículo 59. Ocupación de parcela. (Art.13.2.4. P.G.O.U.)

Artículo 60. Alineación del vial. (Art.13.2.5. P.G.O.U.)

Artículo 61. Línea de fachada. (Art.13.2.6. P.G.O.U.)

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

Artículo 62. Alineación de edificación. (Art.13.2.7. P.G.O.U.)

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación del vial.

Artículo 63. Ancho de vial. (Art.13.2.8. P.G.O.U.)

Artículo 64. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas. (Art.13.2.9. P.G.O.U.)

Artículo 65. Criterios de medición de alturas. (Art.13.2.10. P.G.O.U.)

Artículo 66. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia. (Art.13.2.11. P.G.O.U.)

Artículo 67. Planta Baja. (Art.13.2.12. P.G.O.U.)

Artículo 68. Planta sótano. (Art.13.2.13. P.G.O.U.)

Artículo 69. Plantas Altas. (Art.13.2.14.)

Artículo 70. Medianería. (Art.13.2.15. P.G.O.U.)

Artículo 71. Reglas sobre medianerías. (Art.13.2.16. P.G.O.U.)

Artículo 72. Manzana. (Art.13.2.17. P.G.O.U.)

Artículo 73. Espacio libre interior de manzana. (Art.13.2.18. P.G.O.U.)

Artículo 74. Profundidad edificable. (Art.13.2.19. P.G.O.U.)

Artículo 75. Retranqueos de la edificación respecto a la alineación. (Art.13.2.20. P.G.O.U.)

Artículo 76. Reglas sobre retranqueos. (Art.13.2.21. P.G.O.U.)

Artículo 77. Cuerpos salientes. (Art.13.2.22. P.G.O.U.)

Artículo 78. Elementos salientes. (Art.13.2.23. P.G.O.U.)

Artículo 79. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos. (Art.13.2.24. P.G.O.U.)

Artículo 80. Elementos técnicos de las instalaciones. (Art.13.2.25. P.G.O.U.)

Artículo 81. Casos particulares. (Art.13.2.26. P.G.O.U.)

Artículo 82. Normas específicas de la edificación de Garajes. (Art.13.2.28. P.G.O.U.)

Artículo 83. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan Parcial. (Art.13.2.29. P.G.O.U.)

1. *Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.*

a) Calle o vía pública: Aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

b) Vías de acceso interno: Aquel espacio de uso público o co-

lectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permita su estructuración interior.

c) Pasaje: Aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.

d) Sendero o calle peatonal: Aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y vehículos no motorizados.

e) Servidumbre de paso: Aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.

f) Alineación de valla o vial: Es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.

g) Alineación exterior de la parcela: Es la línea de fachada de dicha parcela.

h) Línea de edificación: Refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.

i) Anchura de viales: Es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.

j) Anchura de calzada: Es la medida lineal de su latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

k) Anchura de acera o paseo peatonal: Es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

l) Rasante de vial: Es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

2. Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las grafías en el plano de "Red Viaria: Alineaciones y Rasantes". El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del Plan Parcial y a estas Ordenanzas.

3. Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianerías coincidirá, salvo que se exprese lo contrario en los planos de "Alineaciones y Rasantes", con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

4. Cuerpos volados

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

5. Movimiento de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida.

Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la artista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la artista exterior de la explanación -línea de coronación de muro-, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

6. Tira de cuerdas.

En aquellos casos en que se considere necesario por los Organos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

7. Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las artistas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

8. Definición de la rasante de un vial.

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos de "Alineaciones y Rasantes" que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto Ordinario de Obras o estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que la vial da fachada.

TÍTULO 3. Condiciones Particulares para cada Zona.

Sección 1ª. Zona de Industria.

Artículo 84. Definición y subzonificación. (Art.13.11.1. P.G.O.U.)

Comprende las zonas grafías con la denominación IND en el plano P.3 "Intensidades y Ordenanzas" que se ha subdividido en las zonas llamadas: IND-A, IND-T e IND-G.

IND-A. Industrial Adosado.

IND-T. Industrial Terciario.

IND-G. Industrial – Estaciones de Servicio.

Artículo 85. Condiciones de ordenación y edificación en Industrial Adosado (IND-A).

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 300 m².

- Longitud mínima fachada:

Si presenta fachada a un solo vial: 10 m.

Si presenta fachada a dos o más viales: 8 metros a cada vial.

2. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad sobre la superficie de suelo edificable, que resulta de restar a la superficie total de la parcela el retranqueo obligatorio de cuatro metros a lindero público, es:

1,00 m²/m²s para las manzanas 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 y 12.

1,50 m²/m²s para las manzanas 10, 15 y 16.

3. Ocupación máxima de parcela.

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

4. 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.

5. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

6. Separación a linderos privados y públicos.

La separación mínima a linderos públicos será de 4 m. Para los privados, la edificación podrá ser adosada o retranquearse un mínimo de 3 m.

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

8. 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

compatibles, 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.

9. Ordenanzas de vallas.

a) Solar sin edificar:

Se estará a lo dispuesto en la normativa general de aplicación para solares sin edificar.

b) Parcelas edificadas.

1. Vallas alineadas a vial:

En el plano P.5 "Red Viaria: Alineaciones y Rasantes" quedan grafiados los tramos de alineaciones del vial con posibilidad de vallado y los tramos sin vallado.

El vallado se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se representará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación. Esta valla coincidirá en todo caso con la alineación del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En caso de que la planta baja de la edificación se destine parcial o totalmente a usos compatibles, la valla podrá desaparecer permitiendo la observación de escaparates y el libre acceso a los locales.

2. Vallas medianeras:

Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m.

10. 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 (Se admite vivienda de vigilante).

Artículo 86. Condiciones de ordenación y edificación en Industrial Terciario (IND-T).

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1.000 m².

- Longitud mínima fachada:

Si presenta fachada a un solo vial: 20 m.

Si presenta fachada a dos o más viales: 15 metros a cada vial.

2. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad sobre la superficie de suelo edificable, que resulta de restar a la superficie total de la parcela el retranqueo obligatorio de cuatro metros a lindero público, es:

1,7268 m²/m²s para la manzana 13.1.

2,0000 m²/m²s para la manzana 1.

3. Ocupación máxima de parcela.

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

4. 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.

5. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

6. Separación a linderos privados y públicos.

La separación mínima a linderos públicos será de 4 m. Para los privados, la edificación podrá ser adosada o retranquearse un mí-

nimo de 3 m.

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

8. 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 compatibles, 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.

9. Ordenanzas de vallas.

a) Solar sin edificar:

Se estará a lo dispuesto en la normativa general de aplicación para solares sin edificar.

b) Parcelas edificadas.

1. Vallas alineadas a vial:

En el plano P.5 "Red Viaria: Alineaciones y Rasantes" quedan grafiados los tramos de alineaciones del vial con posibilidad de vallado y los tramos sin vallado.

El vallado se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se representará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación. Esta valla coincidirá en todo caso con la alineación del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En caso de que la planta baja de la edificación se destine parcial o totalmente a usos compatibles, la valla podrá desaparecer permitiendo la observación de escaparates y el libre acceso a los locales.

2. Vallas medianeras:

Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m.

10. 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 (Se admite vivienda de vigilante).

Artículo 87. Condiciones de ordenación y edificación en Industrial - Estaciones de Servicio (IND-G).

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1.000 m²

- Longitud mínima fachada: 20 m.

2. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad sobre la superficie de suelo edificable, que resulta de restar a la superficie total de la parcela el retranqueo obligatorio de cuatro metros a lindero público, es 1,00 m²/m²s.

Dado que por normativa de superior rango la superficie edificable en una instalación de suministro de carburante no computa a efectos de la superficie total edificable, esta edificabilidad neta máxima se aplicará únicamente respecto a las superficies destinadas a los usos compatibles.

3. Ocupación máxima de parcela.

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

4. Altura máxima edificable.

Se establece una altura máxima en plantas de PB+1, con un máximo de 15 metros.

5. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

6. Separación a linderos privados y públicos.

La separación mínima a linderos públicos será de 4 m. Para los privados, la edificación podrá ser adosada o retranquearse un mínimo de 3 m.

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

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

8. Ordenanzas de vallas.**a) Solar sin edificar:**

Se estará a lo dispuesto en la normativa general de aplicación para solares sin edificar.

b) Parcelas edificadas.**1. Vallas alineadas a vial:**

En el plano P.5 "Red Viaria: Alineaciones y Rasantes" quedan grafiados los tramos de alineaciones del vial con posibilidad de vallado y los tramos sin vallado.

El vallado se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se representará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación. Esta valla coincidirá en todo caso con la alineación del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En caso de que la planta baja de la edificación se destine parcial o totalmente a usos compatibles, la valla podrá desaparecer permitiendo la observación de escaparates y el libre acceso a los locales.

2. Vallas medianeras:

Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m.

9. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Uso de Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.

b) Usos compatibles:

Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial (Se admite vivienda de vigilante).

Sección 2ª. Zona Comercial.**Artículo 88. Definición. (Art.13.12.1. P.G.O.U.)**

Comprende las zonas grafiadas con la denominación C en el plano P.3 "Intensidades y Ordenanzas".

Artículo 89. Supuestos de aplicación de la ordenanza. (Art.13.12.2. P.G.O.U.)**1. Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m2.
- Longitud mínima de fachada: 10 metros

- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

No se fija parcela máxima para los Planes Parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable, pudiendo concentrarse el uso comercial en Centros o Zonas específicamente destinadas a ello.

2. La edificabilidad máxima sobre parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de 1,50 m2t/m2s sobre parcela.

3. Ocupación máxima de parcela:

Planta Baja: 100%

Planta Alta: 50%

4. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 12 metros.

5. Separación a linderos públicos y privados.

En ambos casos será como mínimo de 6 metros.

6. Condiciones de uso.**a) Uso dominante:**

- Comercial.

b.) Usos compatibles:

- Terciario.

- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).

- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Sección 3ª. Equipamiento Comunitario.**Artículo 90. Definición.**

Comprende las zonas grafiadas con la denominación S, D y SIPS-P en el plano P.3 "Intensidades y Ordenanzas".

Artículo 91. Condiciones de ordenación y edificación en Equipamiento Comunitario.**1. Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1.000 m2

- Longitud mínima fachada:

Si presenta fachada a un solo vial: 20 m.

Si presenta fachada a dos o más viales: 15 metros a cada vial.

2. Edificabilidad neta máxima:

1,5000 m2t/m2s para las parcelas 13.3 y 17.2.

0,2790 m2t/m2s para la parcela 17.1 (CAIPO); de donde resulta un techo máximo edificable de 6.200,00 m2t mayor que la superficie de las edificaciones existentes (6.131,44 m2t).

3. Ocupación máxima de parcela.

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

4. Altura máxima edificable.

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

5. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

6. Separación a linderos privados y públicos.

La separación mínima a linderos públicos será de 4 m. y a linderos privados será de 3 m.

8. Ordenanzas de vallas.**a) Solar sin edificar:**

Se estará a lo dispuesto en la normativa general de aplicación para solares sin edificar.

b) Parcelas edificadas.**1. Vallas alineadas a vial:**

Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento li-

gero y transparente. Se representará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

Esta valla coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

La valla podrá desaparecer permitiendo el libre acceso.

2. Vallas medianeras:

Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m.

9. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Uso de Equipamiento Comunitario.

b) Usos compatibles:

Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial (Se admite vivienda de vigilante).

Artículo 92. Ejecución y Planeamiento. (Art.13.13.3. P.G.O.U.)

OR-5. Normas Generales de Urbanización.

Artículo 93. Generalidades.

Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se realicen en el ámbito del Plan Parcial, debiendo ejecutarse éstas conforme a las condiciones que establezcan los organismos competentes, y a las Prescripciones Técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

TÍTULO 1. El Espacio Viario.

Artículo 94. Condiciones de Diseño. (Art.14.1.2. P.G.O.U.)

1. Perfil Longitudinal.

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

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

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

Para las glorietas se evitarán pendientes superiores al 2.5%

2. Sección Transversal

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

Con carácter general, las vías primarias serán de doble sentido de circulación, salvo que la especial configuración de la trama permita el desdoblamiento en pares de vías, semejantes, próximas o equiparables a su función.

Se evitará la construcción de medianas en la calzada, siendo solamente admisibles en los casos fijados desde el documento de P.G.O.U. o si se configuran como paseo peatonal, con una anchura mínima de 8,00 m.

3. Carriles de Circulación

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

No obstante la anchura no será en ningún caso inferior a 2.75 m

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

4. Carril de Aparcamiento.

En vías con elevada velocidad de proyecto (60 Km/h) no se recomienda la instalación de aparcamiento. Las bandas de aparcamiento son necesarias en tramos urbanos donde existe una fuerte intensidad de usos en los márgenes y no sea posible el trazado de una vía de servicio.

En aparcamientos con mayoría de vehículos ligeros se recomienda unas dimensiones mínimas de 2.20 m. x 4.50 m., y si el aparcamiento es para vehículos pesados (áreas industriales) de 2.50 m. de anchura.

5. Barreras y Bordillos.

La mayor parte de las vías urbanas dispondrán de bordillo como separador de la calzada y su margen o de la calzada con la mediana. En tramos con velocidades superiores a 60 Km/h. debería instalarse el bordillo en compañía de barreras de seguridad. Con velocidades inferiores el bordillo puede cumplir funciones de barrera siempre que su perfil no sea montable.

En los viales donde la velocidad sea reducida y los márgenes amplios, pueden disponerse bordillos recortables o encintados para conseguir una mejor integración estética de la calzada con el resto de la sección transversal.

6. Aceras.

Los viales deberán tener obligatoriamente aceras.

La anchura mínima absoluta de una acera será de 1.70 m. para el cruce de dos peatones.

La anchura óptima en aceras con escasa afluencia de peatones es de 3.00 m. Con mayores afluencias es necesario acondicionar la acera con mayor anchura.

En calles que dispongan de acerado con anchura igual o superior a 3,00 m., se plantarán alineaciones de árboles. En calles de menor anchura de acerado se admite plantaciones, y en el caso de carreteras urbanas éstas se ubicarán preferentemente en los márgenes.

En áreas muy urbanizadas el resguardo y la acera se tratará como una unidad de diseño, sin diferenciación tipológica.

Para señalar, preservar e integrar los acueductos que discurren bajo el espacio viario, en las aceras se ejecutará una calzada de adoquín de granito gris, de 1,50 m. de anchura, situada en el eje de su trazado.

7. Nudos.

Los nudos se clasifican en dos grupos:

-Intersecciones: cruces a nivel.

- Intersección con prioridad.

- Intersección regulada por semáforos.

- Glorieta.

-Enlaces: se aplica a todo tipo de nudos donde al menos un movimiento se resuelve a desnivel.

-La elección de uno y otro tipo será en función de la I.M.D. de la vía principal y la I.M.D. de la vía secundaria.

-En vías urbanas la nudos normalmente se plantean como cruces a nivel mediante, si bien se plantean enlaces en ciertos cruces:

-Si la intensidad del tráfico entre movimientos que se cruzan justifica la realización de un enlace.

-Donde se realiza un cruce con una vía de circulación continua.

La separación entre intersecciones variará en función de la intensidad de la red viaria transversal, del tipo de control de prioridad en las mismas y del nivel de control de accesos.

Una distancia adecuada para áreas de densidad media está sobre los 500 m., mientras que para áreas más densas dicha distan-

cia es inferior.

En las intersecciones los radios mínimos de giro serán de 12,00 m., siendo aconsejable superar los 15,00 m. Únicamente en calles secundarias, donde el retranqueo de aceras dé lugar a pasos muy estrictos se podrá llegar a radios mínimos de bordillo de 6,00 m.

En glorietas, se evitará que los radios máximos superen los 40,00 m. Cuando exista un solo carril, su anchura no será menor que 5,50 m. En calzadas de doble carril situadas en glorietas, la anchura mínima será de 8,00 m.

Artículo 95. Peatones. (Art.14.1.3. P.G.O.U.)

Se aplicará lo dispuesto en la normativa municipal y, en especial, a lo que se refiere la "Ordenanza Municipal sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte y en la Comunicación en Córdoba" (BOP 162 de 15.07.1994).

Utilizando la velocidad de los vehículos como indicador de compatibilidad entre el tránsito peatonal y la circulación de vehículos puede decirse que:

-Para velocidades inferiores a 30 Km/h. pueden plantearse soluciones integradas de peatón-automóvil a nivel.

-Para velocidades de hasta 60 km/h pueden plantearse soluciones con separación física (aceras o caminos con o sin protección) así como cruces a nivel.

-Para velocidades superiores a 60 Km/h, la segregación debe ser total con pasos a distinto nivel y separación física de recorridos en toda su longitud (paso a nivel).

Con objeto de definir con claridad las prioridades entre vehículos y peatones en cada punto, se dispondrán dispositivos que hagan efectiva o al menos incentiven la reducción de la velocidad y otras que garanticen la protección y canalización del tráfico peatonal.

En el presente Plan Parcial los pasos para peatones se resuelven a nivel.

Su ubicación debe recoger los itinerarios más frecuentados y no deben distanciarse más de 150 m.

La especial peligrosidad de este tipo de cruces hace necesario una serie de medidas de seguridad como:

- buena visibilidad tanto del vehículo como del peatón.
- correcta señalización.
- canalización de los recorridos peatonales.
- disposición de refugios centrales (isletas).
- prolongación de aceras en penínsulas.
- instalación de semáforos con pulsadores.

Como criterio general, con objeto de mejorar la movilidad de personas con limitaciones físicas o el propio tránsito de coches de niños deben tomarse medidas de eliminación de barreras arquitectónicas de acuerdo a las determinaciones de la mencionada Ordenanza de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Se utilizarán los medios oportunos, tales como rebajes de bordillos en aceras e isletas, uso de texturas especiales en la acera, implantación de señales acústicas en semáforos etc.

Artículo 96. Transporte Colectivo. (Art.14.1.4. P.G.O.U.)

Artículo 97. Firmes y Pavimentos. (Art.14.1.5. P.G.O.U.)

Artículo 98. Drenajes. (Art.14.1.6. P.G.O.U.)

Artículo 99. Señalización. (Art.14.1.7. P.G.O.U.)

Artículo 100. Iluminación. (Art.14.1.8. P.G.O.U.)

Artículo 101. Protecciones contra el ruido. (Art.14.1.9. P.G.O.U.)

Artículo 102. Plantaciones. (Art.14.1.10. P.G.O.U.)

TÍTULO 2. Redes de Distribución y Abastecimiento de Aguas.

Artículo 103. Generalidades.

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

La instalación se diseñará para una dotación de 400 litros/habitante/día.

Artículo 104. Trazado. (Art.14.2.1. P.G.O.U.)

Artículo 105. Límites de zonas. (Art.14.2.2. P.G.O.U.)

Artículo 106. Obras de fábrica y accesos (Art.14.2.3. P.G.O.U.)

Artículo 107. Interferencia con otros servicios públicos. (Art.14.2.4. P.G.O.U.)

Artículo 108. Características de los conductos. (Art.14.2.5. P.G.O.U.)

1. Materiales.

Los materiales empleados serán los indicados en la normativa municipal y, en todo caso, permitirán el funcionamiento adecuado de la red y en general cumplirán las normas correspondientes. Los materiales utilizados deben cumplir las reglas de higiene y las prescripciones sanitarias presentes en la legislación vigente, y si tienen que estar en contacto con el agua potable, aquellos materiales a los que les sea exigible, deberían poner el correspondiente Número de Registro Sanitario de Industria.

Todos los materiales tendrán una presión nominal superior a la máxima presión de servicio esperada y no inferior a 16 atmósferas, salvo en casos específicos de instalaciones a baja presión.

Las tuberías que forman la red están expuestas a sufrir fenómenos de corrosión tanto en el exterior del tubo por acción del terreno, como en el interior por acción de un agua corrosiva. Por este motivo se dispondrá de las protecciones necesarias.

2. Diámetros mínimos.

El diámetro a adoptar de las tuberías en las redes de distribución no será menor de 100 mm., como norma general.

TÍTULO 3. Redes de Saneamiento.

Artículo 109. Trazado. (Art.14.3.1. P.G.O.U.)

Artículo 110. Velocidades. (Art.14.3.2. P.G.O.U.)

Artículo 111. Pendientes. (Art.14.3.3. P.G.O.U.)

Artículo 112. Elementos Complementarios de la Red de Saneamiento. (Art.14.3.4. P.G.O.U.)

Artículo 113. Características de los conductos. (Art.14.3.5. P.G.O.U.)

En la construcción de redes de alcantarillado pueden adoptarse conductos construidos in situ o bien prefabricados.

Los conductos construidos in situ se utilizarán para transporte de caudales importantes para los que no existen conductos prefabricados de capacidad suficiente.

Entre los conductos construidos in situ deben adoptarse los de hormigón principalmente en masa o bien armados si deben soportar cargas importantes.

Entre los conductos prefabricados deben utilizarse los de gres y los de hormigón, adaptándolos a la normativa municipal.

Para impedir la corrosión en tubos de hormigón deben utilizarse revestimientos de protección.

Los conductos de las redes generales tendrán un diámetro mínimo interior de 30 cm.

1. Conductos prefabricados de hormigón.

Los conductos prefabricados de hormigón pueden ser:

- a) Circulares.
- b) Circulares con base de apoyo.
- c) Ovoides con base de apoyo y con altura igual a 1,5 veces la anchura.

* Características de fabricación: Además de las establecidas

sobre tuberías de hormigón por las Normas de obligado cumplimiento, el hormigón deberá ser homogéneo, compacto e impermeable, y fabricado con cemento portland o puzolánico.

* Rugosidad: No superior a la correspondiente a $n = 0.012$ de Manning.

* Dimensiones interiores:

Conductos circulares:

	Ø (mm)	
150	400	900
200	500	1000(1)
250	600	1200(1)
300	800(1)	1500(1)

(1) Preferentemente con armadura.

Conductos ovoides:

Di	e	Di	e
150	25	500	82
200	27	600	90
250	30	700	102
300	36	800	120
400	42		

Conductos ovoides:

B x h	e	B x h	e
270 x 360	38	800 x 1200	94
400 x 250	46	1000 x 1500	110
500 x 750	64	1200 x 1800	122
600 x 900	74		

En los conductos con unión en campana, el espesor del enchufe no será inferior al espesor del conducto. En los conductos con unión a medio espesor, el espesor del enchufe no podrá ser inferior a:

$$(e-20)/2 \text{ mm}$$

3. Resistencia.

La resistencia del conducto por metro lineal deberá corresponderse a las acciones de sobrecargas de terreno más las de tráfico y será capaz de soportar la presión interior:

4. Presión máxima de trabajo.

Los conductos deben ser aptos para aceptar una presión interior máxima de 0.5 Rp/m², es decir, 5 m. de columna de agua.

5. Revestimientos especiales.

Los conductos que deban transportar aguas residuales con características susceptibles de atacar el hormigón o en estado excesivamente séptico, deberá poseer un revestimiento interior con resinas epoxy o láminas de gres, polivinilo, plásticos, etc..

En estos casos el material de unión debe ser asimismo anticorrosivo y en cualquier caso el revestimiento no debe producir polución adicional a las aguas.

6. Encauzamiento de arroyos.

Los cauces de arroyos que queden integrados en el desarrollo urbano serán respetados en el planeamiento de inferior rango al documento que ahora nos ocupa. La sección resultante (abierta o embovedada) deberá ser capaz de vehicular los caudales de cálculo de acuerdo a la normativa vigente. Como norma general, y a menos que sea expresamente autorizado lo contrario, el encauzamiento

b x h (mm)

270x360(2)	600x900	1000x1500
400x520(2)	800x1200	1200x1800
500x750(2)		

(2) No es recomendable su utilización porque su función es cubierta por los circulares equivalentes con mayor resistencia y menor coste.

2. Espesores mínimos.

Los espesores mínimos de los conductos circulares de hormigón serán aquellos que cumplan las determinaciones características de resistencia, presión y estanqueidad que correspondan a las Normas Vigentes.

En los conductos ovoides y circulares se tomarán como indicativos los siguientes espesores mínimos:

Conductos circulares:

miento será únicamente para aguas de lluvia, debiéndose prever colectores paralelos.

TÍTULO 4. Red de Telefonía.

Artículo 114. Generalidades.

La red de telefonía se proyectará en base a los criterios descritos a continuación, los cuales se han obtenido de la Normativa dispuesta por telefónica.

Artículo 115. Trazado. (Art.14.4.1. P.G.O.U.)

Artículo 116. Elementos de una Red de Telefonía. (Art.14.4.2. P.G.O.U.)

Artículo 117. Diseño y dimensionamiento. (Art.14.4.3. P.G.O.U.)

TÍTULO 5. Determinaciones de las Zonas Verdes.

Artículo 118. Ordenación. (Art.14.6.1. P.G.O.U.)

Artículo 119. Instalación de Estructuras Móviles y Otros Usos Provisionales. (Art.14.6.2. P.G.O.U.)

Artículo 120. Servidumbres. (Art.14.6.3. P.G.O.U.)

Artículo 121. Jardinería. (Art.14.6.4. P.G.O.U.)

Artículo 122. Criterios de Ordenación y Diseño. (Art.14.6.5. P.G.O.U.)

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

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

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

Para señalar, preservar e integrar los acueductos que discurren bajo las zonas verdes, se ejecutará una calzada de adoquín de granito gris, de 1,50 m. de anchura, situada en el eje de su tra-

zado y se identificará su carácter de patrimonio arqueológico con elementos puntuales.

Córdoba, Abril 2007. Los Arquitectos, firmas ilegibles.
