

**OTRAS ENTIDADES****Gerencia Municipal de Urbanismo  
Córdoba**

Núm. 2.710/2023

Rfª. Planeamiento/MJBH/4.1.3 – 3/2021  
Help 2021/57883.**EDICTO**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión ordi-

naria, celebrada el día 11 de mayo de 2023, adoptó, entre otros, el acuerdo del siguiente tenor literal:

PRIMERO. Aprobar Definitivamente la INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (I)-6 PARQUE INDUSTRIAL "LA RINCONADA", promovida por la Junta de Compensación del Plan Parcial de Ordenación (I)-6 y redactada por el Estudio García de Viguera SL, que recoge las subsanaciones requeridas por los informes sectoriales, por los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y por las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos, con los siguientes CSV:

6c282e3b35ada684850802b95a8df2f8e53ab45d  
5ce517b7cc993eb88ab3937f9b44ad707f509e72  
6e9c23a9d232dcbceb19615475a16f2e6f953ba8  
4a3beb2c3223226a48c71ae2ba0b171bd068df7e  
6ebe9487f4f1c7c5588408c070a0c654b3ff9e5  
5c7cbbe96876f4ef842ec03e778719872769f10  
bf2d30a1c76c9d7befb3eb29267e9c3450dae5c5  
11cf5da258858e3d11975ada8a8d43ddcb000d85  
d102454e002ffac032b5c2ef2de9df7f99eba59  
c29cb7a809fadbd4d357909f5a82ec10c958d83ca  
62b98831dd8b99389369ce0ef3b69c2236eb4449  
93fad3597b7fc29eb9afd1fa67387ef344319945  
690b0717dd2c43cb3f187dd2efb63082186b758a  
c362f14b58ecddb9b8aaf7e192ae08b00a2e8082  
59b931c01f4c802c11fd3709bb025885852441ba  
0fad920e61ee29dc5f384a88376917acc63e1d34  
34451547da64092956a4c42d8ecc324b30cfeb53e  
1c13fc3fb2e72bb85e1b96a996a4382e27f8737c  
bce6e6ed680dc2944290bf76cc6197e5f3e65735  
a58db125a65e746eedf996badc9c8c7141fb119c  
a3e88f9552c50b43e68b89526b7dc21ac4f37b05  
30768c3fcfd17a26b168c5747db257a8618f7b6  
d5094e5441a0244c4b9e93bb937631f561df8632  
b16887146ef4f1910ea9d06b31888d79c6b98caa  
5511bb3b0489c1bc8346e4514c4cf8a2c4f0fbac  
C7877dfd61ddd48e4be86ec5d29a234c7d526b2d

0a125242bda8c426f04c0579bdf339fa7eca8131  
a07c4f3d10a459c2df728baf56d4a8898a394d70  
c6ce8930a552f417f52a11bb7e6d351858f8ea60  
c956608ab509a8c28e4f95425c5183a980f14c  
06b3427bd317ab13212f73ff9450a7bcc03f946  
82173ee41232091bc5bb5426a25df19f3a2fce5d  
2415153e002a9fd77214756bb2a2908e3a986943  
63265ac0aea43efa8dad3e702a180ad41f3b791  
b9b812bb9f8ad4f00e5012fb785f671bbad8124  
01bf9bdf6e68485f56bb335e6e834e09d8d8c390  
57fd568361dff705d5fe0065fd07a3b498ff4032  
64bca5a36b0cd1e741bb217247abae5551e3cf52  
1864129ec32d8450e5fc2229187ebc9b6c5cd9c5  
cec287bba99e53b9fab95ed2e648d4986babcb88  
6acc1c1da5807338e3956cb95a2c11c1d1a04c4c  
1144683632e6d5fd2ca541c57c0af7a2ec3c0cc3  
01c83d23fb86ce454a09d77f4246d558a265bb59  
a3e9c69aa17feabb7d02fa83e9de2a633af8d2da  
24ac68c160745b189966ab9cbd682f2487b7dfa8  
dba0493fd497b2b62b66c5248da453b75f7979e5  
e2b9a57867dc9350b681fc9abce83013affd36f8  
a81a652050e6cd3601719b04cb83da4c4c4bbe85  
02f54b0f9710af1503871130c805292622dc24af  
f899e8dbb313d71a8b98b716a6075d2595f54922  
9c502b76b77058c77f283e25bc1811e02f7b1f1b  
0e819ccc2327766bf753915496aa3a76ad4fc495

SEGUNDO. Depósito del documento en el Registro correspondiente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (artículo 82 Ley 7/2021; artículo 5 Decreto 550/2022; y artículos 9 y 14 Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanístico y de Bienes y Espacios Catalogados), que deberán ser accesibles a través de las sedes electrónicas de ambas Administraciones, debiendo el Ayuntamiento remitir a la Consejería correspondiente, en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva, el documento completo.

Para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva y el instrumento de ordenación urbanística completo.

Asimismo, se publicará el acuerdo aprobatorio y el contenido de las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia (artículo 196.2 del ROF y artículo 70.2 de Ley 7/1985, LRBRL),

con indicación de haberse depositado previamente en dichos registros (artículo 83 de Ley 7/2021) y de los recursos correspondientes.

TERCERO. Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba del acuerdo de aprobación definitiva y del articulado de las normas urbanísticas conforme determina el artículo 25.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el artículo 83 de la Ley 7/2021, y el artículo 110.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, con el contenido que le es propio, y con entrada en vigor conforme determina el artículo 84 de la Ley 7/2021, en relación con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LRBRL.

CUARTO. En virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de Andalucía, aprobado por Decreto 273/2005, de 13 de diciembre, el presente acuerdo se adopta de acuerdo con el Consejo Consultivo y expresamente de conformidad con su dictamen.

QUINTO. Comunicar, en el plazo de 15 días desde la adopción del presente acuerdo, el mismo al Consejo Consultivo de Andalucía, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.2 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de Andalucía, aprobado por Decreto 273/2005, de 13 de diciembre".

Director General de Hacienda

Adscripción funciones Gerente GMU, por acuerdo  
núm. 1417/22 de JGL de 7 de diciembre de 2022

Fdo. José Joaquín Serrano Ortega  
(fecha y firma electrónicas)

Córdoba, 16 de junio de 2023. Firmado electrónicamente por el  
Director General, José Joaquín Serrano Ortega.

## NORMATIVA URBANÍSTICA

### ÍNDICE

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1 – DISPOSICIONES PREVIAS.

CAPÍTULO 2 – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 3 – DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

CAPÍTULO 4 – CONDICIONES GENERALES DE USO.

CAPÍTULO 5 – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 6 – NORMAS DE URBANIZACIÓN.

#### TÍTULO II. DISPOSICIONES PARTICULARES ZONIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 – CONDICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 2 – CONDICIONES PARTICULARES DE ZONIFICACIÓN.

### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES PREVIAS.

La presente modificación del Plan Parcial del Sector PP (I) 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, tiene por objeto establecer una nueva ordenación del ámbito del citado Plan Parcial, en base al cambio de tipología edificatorias con nuevas ordenanzas y coeficientes de ponderación, y disminuyendo el aprovechamiento del Sector, al haberse implantado la Base Logística del Ejército de Tierra "General Varela".

El art. 62 y art.86.1 de la LISTA, en relación a lo establecido en su Disposición transitoria apartado 3, sobre "Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes", especifica, respecto al contenido documental del Plan Parcial, que deberá incluir las Normas Urbanísticas, con las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento, de manera íntegra y completas sustitutivas de las del planeamiento en vigor

Mediante las presentes normas, se reglamentará el uso de los terrenos, la urbanización que se llevará a cabo y la edificación en que se materializará finalmente. Se desarrollará con el suficiente grado de detalle, con la pretensión de crear una imagen y cumplir unos objetivos urbanísticos, pero también con la máxima flexibilidad posible, de cara a que los futuros instrumentos de desarrollo cuenten con suficiente libertad para ejecutar esa imagen urbanística que se pretende con esta Innovación-Modificación del Plan Parcial.

Es un hecho básico de partida de la presente Modificación, que las circunstancias actuales nada tienen que ver con las existentes en el momento de la redacción del Plan Parcial en vigor, ya que la implantación de la Base Logística, con sus requerimientos obligan a una reordenación del mismo.

Con la modificación se pretende la generación de una parcela de 85 Ha para la Base, que quede integrada en la ordenación del sector.

**Artº1.- Naturaleza, objeto y ámbito territorial.**

1. El presente documento constituye el instrumento de ordenación detallada y precisa para la ejecución integrada, en desarrollo y de conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba (en adelante PGOUC) y su modificación aprobada definitivamente el 9 de octubre de 2007, de los terrenos comprendidos en el área denomina como suelo urbanizable, PP (I) 6. tiene la naturaleza jurídica, según la LISTA, de Plan Parcial.
2. El ámbito territorial del Plan Parcial es el delimitado en los planos de información y ordenación del presente, y cuya superficie asciende a 1.916.342,26 m2.

**Artº2.- Alcance, Vigencia y contenido del Plan de Parcial.**

1. La Innovación-Modificación del Plan Parcial, que tendrá vigencia indefinida, será de aplicación, desde su publicación en el Boletín Oficial de la provincia, de la aprobación definitiva y de las presentes ordenanzas y depósito en el Registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo.
2. El contenido y determinaciones son los establecidos en el artículo 62 de la LISTA, para la totalidad de los terrenos situados en el área.
3. En lo no previsto en las presentes Normas Urbanísticas, será de aplicación la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artº 3.- Obligatoriedad e interpretación del Plan.**

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el ámbito de este instrumento, ya sea de iniciativa pública o privada, se ajustará a las presentes normas.

**Artº 4.- Interpretación del documento.**

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.
2. En los presupuestos de discrepancia entre la documentación gráfica, prevalecerá la de mayor escala gráfica. Si la discrepancia existente lo es entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última. En todo caso corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, y por delegación la Gerencia de Urbanismo el que resuelva dicha discrepancia.

**Artº 5.- Aplicación de la normativa del PGOU.**

Será de plena aplicación, junto a las precisiones indicados en el Título II de las presentes Normas, lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, definida como cuerpo normativo de la ordenación urbanística del Municipio

**CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

### **Artº 6.- Régimen urbanístico. Clasificación del Suelo.**

Con la aprobación definitiva de la Innovación-Modificación del El Plan de Parcial, se establece una nueva ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo, una vez aprobada la presente Innovación-Modificación del plan parcial, es el establecido en la legislación urbanística de aplicación para el suelo sometido a transformación urbanística de nueva urbanización (Disposición Transitoria Primera, apartado a).3ª de la LISTA)

### **Artº 7.- Calificación del suelo. Zonas y Sistemas.**

Los suelos incluidos en el ámbito, se califican expresamente por el presente documento, mediante la asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias que se señalan en los planos O.01 Estructura General y O.02 Clasificación. Usos y Sistemas.

1. Se establece como uso global el Industrial, conteniendo la ordenación pormenorizada las distintas Zonas atendiendo a las tipologías, categorías, usos complementarios, compatibles y alternativos en dichas áreas y los Sistemas.

2. El presente Plan Parcial distingue las siguientes zonas:

- a. Zonificación IND-1. Actividades Industrias auxiliares.
- b. Zonificación IND-2. Actividades Industriales de media y gran parcela.
- c. Zonificación IND-3. Base Logística.

3. La presente Innovación-Modificación, considera los siguientes elementos como los componentes estructurales y básicos de la ordenación urbanística, que califica como Sistemas Locales y que se obtienen por cesión obligatoria y gratuita:

- Viario y aparcamientos: "V".
- Zonas Verdes: se consideran dos tipos: "ZV" (zona verde) y "EL" Espacio Libre.
- Suelos de interés público y social susceptibles de ser edificados para dotaciones, equipamientos o edificios públicos "EQ".
- Suelos destinados a contener sistemas técnicos de infraestructuras STI.
- Suelos destinados a formar parte de la carretera DPC (Dominio Público de Carreteras).
- Suelos destinados a la canalización de las aguas de lluvia al río Guadalquivir DP Canal

### **Artº 8.- Áreas de reparto y aprovechamiento urbanístico.**

1. Conforme a las determinaciones del PGOU, los terrenos integrados en el presente Plan Parcial constituyen una única área de reparto. Para dicha área de reparto el PGOU fija el correspondiente aprovechamiento medio igual a 0,568.

2. El aprovechamiento objetivo permitido por la Innovación-Modificación del Plan Parcial, corresponde a la superficie edificable resultante de la edificabilidad establecida para cada suelo calificado con una zonificación concreta, tipología y uso característico ascienda a 1.088.459,77 m<sup>2</sup>, que se concreta en el Plano O.02 Clasificación. Usos y Sistemas y Sistemas inicialmente equivalente al aprovechamiento medio.

3. El aprovechamiento subjetivo, será el 90% del aprovechamiento medio.

4. El aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento será el 10% del aprovechamiento medio.

### **CAPÍTULO 3.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PLAN. PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.**

#### **Artº 9.- Delimitación de Unidades de Ejecución.**

Para el desarrollo de la Innovación-Modificación del Plan de Parcial se delimita una única Unidad de Ejecución, coincidente con la del sector o Área de Reparto, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

#### **Artº 10.- Instrumentos de Gestión.**

1. Sistema de actuación.

El sistema de actuación de la Unidad de Ejecución prevista es el de Compensación de iniciativa privada, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

A los efectos previstos en el art. 3.2.3.3.c del Plan General de Ordenación Urbana y en el artículo 26.4 de la LISTA, la Innovación-Modificación del Plan Parcial establece la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias siguiente (u.a./m<sup>2</sup> techo):

a. Zonificación IND-1.	1.00
b. Zonificación IND-2.	1.00
c. Zonificación IND-3.	1.00

Estos factores permiten establecer el aprovechamiento ponderado correspondiente a cada propietario y al Ayuntamiento, a concretar en el Proyecto de reparcelación.

<b>Aprovechamiento</b>	<b>%</b>	<b>u.a.</b>	<b>u.a./m<sup>2</sup> de suelo</b>
Propietarios:	90%	979.613,80	0,51118937386
Administración:	10%	108.845,97	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>1.088.459,77</b>	

2. Parcelación.

a) La parcelación referida en la presente Innovación-Modificación del Plan Parcial, tiene carácter orientativo, que será establecida por el Proyecto de Reparcelación correspondiente que se apruebe para el desarrollo del sector.

b) Las posteriores variaciones: agregación y segregación de parcelas, se ajustarán a las condiciones establecidas en las normas de edificación para cada una de las zonas que se definen, con sujeción a las condiciones impuestas en la presente Innovación-Modificación del Plan Parcial.

#### **Art. 11.- Instrumentos complementarios de ordenación.**

La Modificación del Plan Parcial define las alineaciones y rasantes y ordenan los volúmenes, con el objeto de hacer innecesarias figuras de planeamiento complementario.

En el marco previsto por la legislación urbanística, la ordenación establecida por la Modificación del Plan Parcial podrá ser reajustada mediante la redacción y aprobación de Estudios de Detalle.

La Modificación del Plan Parcial regula también determinados supuestos, donde puede resultar necesario completar o ajustar la ordenación, mediante la formulación de Estudios de Detalle, con una finalidad expresamente establecida.

#### **Art. 12.- Instrumentos de Ejecución.**

1. El desarrollo y ejecución de la obra de urbanización de la unidad de ejecución delimitada, se llevará a cabo mediante un único Proyecto de Urbanización, a desarrollar en una única etapa.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial se ajustará a las determinaciones de éste, y en particular a las previsiones sobre infraestructura que se recogen en su memoria justificativa y planos de ordenación.

El Proyecto de Urbanización podrá ajustar los sistemas técnicos de infraestructuras, previa justificación de una mejor prestación del servicio.

El Promotor del Plan Parcial asume la carga completa de urbanización del sector, incluyendo las señaladas en el párrafo anterior.

2. Para la ejecución de las edificaciones serán necesarios Proyectos de Edificación que se refieran a parcelas completas, y los correspondientes Proyectos de actividad e instalaciones.

#### **Art. 13.- Conservación de la urbanización.**

1. El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores del Polígono hasta su recepción por el Ayuntamiento.

2. Efectuada la recepción de tales obras, el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los propietarios de suelo agrupados en Entidad Urbanística de conservación.

3. La Entidad Urbanística de conservación será una entidad de derecho público de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines. Se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras y quedará bajo la tutela del Ayuntamiento de Córdoba.

Habrà de constituirse previamente a la finalización de las obras de urbanización.

4. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará con arreglo a lo que dispongan sus Estatutos

#### **Artº 14.- Programación Plazos Temporales para el cumplimiento de deberes.**

1. Los instrumentos de desarrollo, y/o ejecución, que han de formularse conforme a lo que el Plan Parcial determina, y estarán sujetos al orden de prioridades establecidos en la programación del mismo, concretamente en el Plan de Etapas.

Se establece un plazo máximo de cuatro años para la ejecución de la Modificación del Plan Parcial, contados a partir de su aprobación definitiva. En este plazo debe darse cumplimiento a los deberes legales de cesión, equidistribución y urbanización.

2. Los plazos parciales, contemplados en el Plan de Etapas, para el desarrollo de la Modificación del Plan Parcial serán los siguientes:

a) Tres (3) meses para la presentación a la Administración de la Modificación del Proyecto de Urbanización.

b) Cuatro (4) meses para la presentación a la Administración del Proyecto de Reparcelación, desde la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial.

c) Quince (15) meses para el inicio de las obras de urbanización, desde la aprobación definitiva de la Modificación del Proyecto de Urbanización.

d) El plazo para la ejecución de las correspondientes obras de urbanización será de (3) tres años desde el inicio de las obras.

e) El plazo para la solicitud de Licencias será de quince (15) años.

f) Los plazos para la ejecución de la edificación, no superará los (20) veinte años.

g) El plazo para la adaptación, en su caso, de edificaciones en situación de fuera de ordenación será de (15) quince años.



## **CAPÍTULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE USO.**

### **Artº 15. Definición, tipos de usos y condiciones generales.**

Con carácter general se estará a lo establecido en el título duodécimo del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba, y particularmente para la presente cabe distinguir:

1. Dos niveles de usos: global y pormenorizado. El primero caracteriza la actividad fundamental del ámbito ordenado: en el presente caso el Industrial, y el segundo la actividad principal que se desarrolla en la parcela.

2. Las modalidades que distingue la Modificación del Plan Parcial para los usos pormenorizados son las siguientes:

1. Usos admisibles:

a) Dominante: El que caracteriza a cada parcela.

b) Usos compatibles. Aquel que se pueden implantar en la parcela en coexistencia con el uso dominante, o que pueden llegar a sustituirlo.

2. Usos prohibidos.

Aquel cuya implantación en la parcela resulta impedida.

### **Artº 16. Clase de usos.**

Las clases de usos contemplados en la Modificación del Plan Parcial se corresponden con los clasificados en el título duodécimo del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba, con las precisiones establecidas en los siguientes artículos:

1. Industrial.

2. Terciario.

3. Dotacional

a. Parques y jardines públicos.

b. Transportes y comunicaciones

c. Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

T

### **Artº 17. Industrias admisibles**

Se consideran industrias admisibles con la zonificación propuesta todas aquellas industrias definidas como de primera, segunda y tercera categoría, así como las instalaciones de suministro de carburantes para automóviles "G", en el vigente PGOU de Córdoba en su artículo 12.3.9

**Artº 18. Uso Terciario admisibles en la totalidad del PP(I)6**

Se consideran usos terciarios admisibles con la zonificación propuesta todos aquellos contemplados y definidos en el art.12.4.1 y siguiente del vigente PGOU de Córdoba:

- a) Hospedaje u hotelero.
- b) Comercio.
- c) Oficinas.
- d) Recreativo.
- e) Hostelería.

**Artº 19. Uso Equipamiento comunitario admisibles en la totalidad del PP(I)6**

Se consideran uso de equipamiento comunitario admisible con la zonificación propuesta todo aquel contemplado y definido en el art.12.5.1 y siguiente del vigente PGOU de Córdoba, salvo el cementerio:

- a) Educativo.
- b) Servicios de interés público y social:
  - Cultural.
  - Asistencia sanitaria.
  - Bienestar social.
  - Religioso.
  - Otros Servicios urbanos.
  - Tanatorios (Incineradoras).
- c) Deportivos.

**Artº 20. Uso para el Transportes y comunicaciones en la totalidad del PP(I)6**

Se consideran admisibles con la zonificación propuesta todos aquellos contemplados y definidos en el art.12.7.1 y siguientes del vigente PGOU de Córdoba.

**Artº 21. Uso para los Servicios técnicos e infraestructuras urbanas en la totalidad del PP(I)6**

Se consideran admisibles con la zonificación propuesta todos aquellos contemplados y definidos en el art.12.8.1 y siguientes del vigente PGOU de Córdoba.

**CAPÍTULO 5.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.****Art. 22. Condiciones Generales**

Las edificaciones a construir en el ámbito del Plan Parcial, con carácter general se regirán por lo establecido en el PGOU, Capítulo Segundo del Título Decimotercero, con las salvedades expresadas al concretar la ordenación detallada de la edificación sobre parcela y a lo regulada en los siguientes artículos.

#### **Art. 23. Cota de referencia.**

La cota de referencia se establece como la rasante de la calle en el punto medio de la fachada a la que da frente la parcela.

En parcela en esquina para el establecimiento del punto medio se considerará la longitud total de la fachada.

En parcelas recayentes a dos calles o más calles, la cota de referencia será la media aritmética de los puntos medios de las fachadas obtenidos por aplicación de lo anterior.

La altura máxima establecida en cada caso, está referida a la cota de referencia antes definida.

#### **Art. 24.- Construcciones por encima de la altura máxima.**

1. Por encima de la altura máxima y con una altura máxima de 3,5 metros, solo se permitieran los servicios técnicos del edificio de carácter colectivo o individual, y demás elementos técnicos de instalaciones e incluso los accesos a la cubierta para su mantenimiento, que habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

2. Los antepechos o petos de barandillas de dicha cubierta tendrán una altura máxima de máxima de 1,10 metros.

3. Se admitirán remates, de menor entidad con carácter exclusivamente decorativos.

4. Se admiten elementos sobresalientes, identificativos de la empresa, tipo tótem, hasta una altura máxima de 60m, siempre que los mismos no tengan uso alguno por encima de la altura máxima y no representen más del 0,15% de la superficie de parcela a partir de dicha altura.

#### **Art. 25.- Condiciones sobre servicios e infraestructuras.**

1. Suministro de energía eléctrica.

a. Toda parcela tiene asignada una potencia de suministro eléctrico de 50 vatios por metro cuadrado de superficie de suelo. Conforme se recoge en el plano O.05.8 Energía Eléctrica. Asignación de Potencias, salvo la parcela de la Base Logística (COLCE) que tiene asignada 10,89 MVA para la totalidad de la misma.

b. Cada parcela tiene derecho al suministro en baja de la potencia asignada, hasta un máximo de 180 KW por parcela, no obstante, para una demanda mayor, hasta agotar la potencia máxima asignada, el suministro se efectuará en media tensión a cargo del titular de la misma, a partir de la red de media asignada a la parcela y que discurre por el frente de manzana.

c. Para el caso de agregación, agrupación, división o segregación, para establecer la potencia asignada que corresponde a cada una, se procederá proporcionalmente a la superficie de suelo de las parcelas iniciales y finales con respecto al parcelario orientativo del presente Plan Parcial que figura en el plano O.07 Propuesta orientativa de Parcelario y en cuanto a las condiciones de suministro se estará a lo regulado en el apartado anterior.

d. Cualquier propietario de parcela que requiera el suministro en baja tensión de toda la potencia asignada, establecida en el apartado a) anterior, tiene derecho a dotarse del suministro en baja requerido, previa manifestación y renuncia expresa al derecho de enganche y utilización de la red de media asignada a la misma y en los términos que regulan los Estatutos de Actuación y el Proyecto de Reparcelación

## 2. Acometida de saneamiento

a. Cada parcela dispone de doble acometida para la evacuación independiente de agua pluvial y residual, por lo que deberá tener un sistema separativo a estos efectos.

b. Para el caso de agregación, agrupación, división o segregación, deberá procederse por el titular y a su cargo, a la ejecución de las obras necesarias para mantener el sistema de evacuación separativa previsto por cada una de las nuevas parcelas.

## 3. Publicidad

Tal y como se establece en el artículo 37 de la Ley de Carreteras 37/2015 de 29 de septiembre, se prohíbe realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde la calzada de la carretera y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma.

## 4. Iluminación

La Iluminación a instalar no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Si fuese necesario se instalarán medios antideslumbrantes.

# **CAPÍTULO 6- NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

## **Art. 26.- Condiciones Generales.**

Con carácter general regirá lo establecido en el PGOU, Capítulo el Título Decimocuarto, con las salvedades expresadas al concretar la ordenación detallada de la edificación sobre parcela y a lo regulada en los siguientes artículos.

## **Art. 27. Condiciones sobre afecciones sectoriales.**

1. El Proyecto de Urbanización contemplara en las zonas donde discurre el oleoducto Rota –Zaragoza, con las prescripciones sobre servidumbres sectoriales. Concretamente:

- La prohibición de arar o cavar a profundidades superiores a 40 cm.
- La prohibición de hacer obras sin la autorización o el conocimiento de la empresa encargada de la explotación de la red.
- La prohibición de hacer edificaciones ni tan siquiera de tipo provisional.
- La prohibición de plantar árboles o arbustos de tallo alto.
- La prohibición de modificar la cota del terreno.
- La obligación de permitir el paso del personal de Oleoducto las 24 horas del día.
- La prohibición de arar o cavar a profundidades superiores a 70 cm, o de plantar árboles o arbustos de tallo alto a una distancia inferior a 5 metros, a contar desde el eje de tubería o tuberías.
- La prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción o edificación, así como efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones a una distancia inferior a 10 m del eje de la tubería, a ambos lados de la misma.
- El libre acceso del personal y equipos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
- La posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación, así como de realizar las obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de las instalaciones.

2. El Proyecto de Urbanización contemplara en las zonas donde discurre el gaseoducto, con las prescripciones sobre servidumbres sectoriales. Concretamente

- La prohibición de realizar o levantar edificaciones en una franja de 10,00 metros a cada lado de la conducción
- Prohibición de plantar árboles de tallo alto a 2 m a cada lado.
- Servidumbre de paso de 1,00 a cada lado.

#### **Art. 28. Determinaciones referentes al espacio viario.**

1. El proyecto de urbanización respetará el trazado y diseño de la red viaria definida por el presente Plan Parcial, y garantizará las conexiones a las carreteras y caminos del entorno de acuerdo con las determinaciones establecidas en la memoria y documentación gráfica.

2. La obra de remodelación del enlace con la autovía y vías de conexión se tramitará como proyecto independiente del Proyecto de Urbanización, pudiéndose ejecutar previa o simultáneamente a las obras de urbanización.

3. La iluminación a instalar no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado y deberá garantizar que el tráfico que circula por los viales no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado, y si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes.

#### **Art. 29. Determinaciones referentes a los espacios libres. Servidumbres.**

El proyecto de urbanización diseñará y completará el tratamiento y ejecución de las zonas verdes de acuerdo con las determinaciones establecidas en la memoria y documentación gráfica.

#### **Art. 30. Red de saneamiento.**

1. La red de alcantarillado será subterránea mediante sistema separativo, que evacúa, conforme se recoge en los planos de ordenación:

- a. Las residuales, mediante canalización en PVC a la red municipal situado su punto de conexión en el puente del Guadalquivir en Alcolea.
- b. La pluviales, previa tratamiento de un primario, con vertido a través del canal a ejecutar, al río Guadalquivir. Dicha obra se contemplará en el proyecto de urbanización como obra exterior.

2. Las obras exteriores de conexión con la red municipal en Alcolea se tramitarán como proyecto independiente del de urbanización, pudiéndose ejecutar previa o simultáneamente a las obras de urbanización.

#### **Art. 31. Red de abastecimiento.**

1. La red de abastecimiento será subterránea con enganche a la red general en el puente del Guadalquivir en Alcolea, previa construcción del depósito de cola.
2. Las obras de construcción del depósito cola se contemplará en el proyecto de urbanización como obra exterior.
3. Las obras exteriores de conexión con la red municipal en Alcolea se tramitarán como proyecto independiente del Proyecto de Urbanización, pudiéndose ejecutar previa o simultáneamente a las obras de urbanización.

#### **Art. 32. Red de energía eléctrica y alumbrado.**

1. La red de abastecimiento interior será subterránea con enganche a la red general.
2. Las obras de conexión hasta el punto de suministro establecido por Endesa, se tramitará como proyecto independiente del Proyecto de Urbanización, pudiéndose ejecutar previa o simultáneamente a las obras de urbanización.

#### **Art. 33. Otras conducciones.**

Cualquier otra conducción que se instale en el Sector irá enterrada y se ajustará a las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

## **TÍTULO II. DISPOSICIONES PARTICULARES: ZONIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES.**

#### **Art. 34. Zonificación.**

1. El presente Plan Parcial distingue las siguientes zonas a efectos edificatorios con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, cuya delimitación se recoge en el plano de ordenación 02 (Calificación, zonas y sistemas):

- Zonificación IND-1. Actividades Industrias auxiliares.
- Zonificación IND-2. Actividades Industriales de media y gran parcela.
- Zonificación IND-3. Base Logística del Ejército de Tierra. (COLCE)

2. Las presentes normas definen asimismo las condiciones de edificación para las siguientes reservas de suelo para sistemas dotacionales, delimitados en el plano O.02 Clasificación.

Usos y Sistemas

- Espacios libres y zonas verdes (ZV y EL)
- EQ: Equipamiento deportivo Equipamiento comercial y social.

3. Las condiciones particulares de cada zona desarrollan, completan o añaden a las condiciones generales, aquellos aspectos normativos específicos que se derivan de la ordenación propia del sector.

### **CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE ZONIFICACIÓN.**

#### **SECCIÓN 1ª: ORDENANZA DE LA ZONA DE INDUSTRIAL 1: IND-1**

##### **Art. 35. Delimitación y subzonas**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano O.02 Clasificación. Usos y Sistemas, con la trama de IND-1.

##### **Art. 36. Condiciones de la Ordenación**

1. Parcelación.

La parcela mínima tendrá una superficie no inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

2. Fachada mínima admisible.

La longitud total de fachada a viario público de la parcela tendrá un mínimo de 20 m.

3. Edificabilidad neta.

El índice de edificabilidad neta será: 1,30 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo

4. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela será el resultante de la delimitada por los retranqueos mínimos de 7 metros a fachada a vial y 4 metros a una de sus medianeras laterales, exceptuando las parcelas en esquina que no es preceptivo el retranqueo de 4 metros a una de sus medianeras laterales.

5. Agregación y segregación de parcelas

Se permite la agregación y segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan con las características de parcela mínima y fachada mínima anteriormente establecidas

### **Art. 37. Condiciones de la edificación**

1. Relación a vial.

La edificación deberá situarse a 7,00 metros de la alineación oficial, conforme refleja en plano de alineaciones y rasantes, al menos el 50% de la longitud de la fachada de la parcela.

2. Separación a linderos privados.

Salvo en parcelas de esquina, la edificación deberá situarse a una distancia igual o superior a 4,00 metros de uno de sus linderos laterales, pudiendo adosarse en el resto. Preferentemente se adosará al lindero que estuviese construido, en construcción o con licencia, al momento de solicitar la licencia de obra

Las parcelas en esquina quedan excepcionadas de la anterior exigencia, debiéndose ajusta en todo caso a la establecida en el plano de alineaciones y rasantes.

3. Altura de la edificación.

La altura máxima edificable será de 12 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la actividad que se trate, una altura máxima de 17 m.

4. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

5. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la presencia desde el exterior de las edificaciones y espacios libres de parcela, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, fachadas y cubiertas, a cuyos efectos el Proyecto de obra habrá de incluir un anexo que valore estos extremos.



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

En cada parcela queda prohibido agruparse o subdividirse locales para varias actividades.

7. Cerramientos de Parcela:

Los cerramientos de parcelas a vías públicas, caso de existir, tendrán una altura máxima de 1,00 m. con elementos opacos y el resto hasta una altura máxima de 2,00 m. se realizará mediante setos, cerrajerías o elementos transparentes.

Los cerramientos de separación con parcelas linderas se podrán ejecutar con elementos opacos y en ningún punto superarán una altura de 2,20 m. desde el nivel del suelo de la parcela.

### **Art. 38. Dotación de Plazas de Aparcamientos:**

En todas las parcelas se establecerá una dotación de plazas de aparcamientos a razón de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construido de uso industrial dominante. Para otros usos dominantes distintos al industrial una plaza cada 100 metros cuadrados construidos.

Esta dotación de plazas deberá estar identificada en la parcela.

### **Art. 39. Regulación de usos**

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª Categorías de las definidas en el PGOU.

b) Usos compatibles:

Todos los demás referidos en los artículos 18 y 19

## **SECCIÓN 2ª: ORDENANZA DE LA ZONA DE INDUSTRIAL 2: IND-2**

### **Art. 40. Delimitación y subzonas**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, con la trama de IND-2.

### **Art. 41. Condiciones de la Ordenación**

1. Parcelación.

La parcela mínima tendrá una superficie no inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

2. Fachada mínima admisible.

La longitud total de fachada a viario público de la parcela tendrá un mínimo de 35 m.

3. Edificabilidad neta.

El índice de edificabilidad neta será: 1,00 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo

4. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela será el resultante de la delimitada por los retranqueos

5. Agregación y segregación de parcelas

Se permite la agregación y segregación de parcelas siempre que las parcelas resaltantes cumplan con las características de parcela mínima y fachada mínima anteriormente establecidas

### **Art. 42. Condiciones de la edificación**

1. Relación a vial.

La edificación deberá situarse a partir de 7,00 metros de la alineación oficial, conforme refleja en plano de alineaciones y rasantes.

La edificación podrá disponerse en una o varias edificaciones

2. Separación a linderos privados.

La edificación deberá separarse de los linderos privados una distancia igual o superior a 3,00 metros.

3. Altura de la edificación.

La altura máxima edificable será de 35 metros.

4. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

5. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la presencia desde el exterior de las edificaciones y espacios libres de parcela, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, fachadas y cubiertas, a cuyos efectos el Proyecto de obra habrá de incluir un anexo que valore estos extremos.

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

En parcelas con superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>, y mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán agruparse o subdividirse locales de actividades industriales y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad de suelo y con un Proyecto Unitario, siempre y cuando cumplan, además las siguientes condiciones:

- Cada instalación industrial vinculará un mínimo de 500 m<sup>2</sup> de superficie de terreno.
- El emplazamiento de la edificación se ajustará a la alineación señalada a la parcela y la separación mínima a linderos privados será de 3 m.

- Las vías interiores de circulación y acceso a las instalaciones tendrán unas anchuras mínimas de 5 m. en caso de establecer la circulación en un sólo sentido y de 7 m. si el sentido es doble.
- Se deberán identificar en la parcela la dotación de plazas de aparcamientos a razón de una por cada 200 m<sup>2</sup>. construidos en el espacio reservado expresamente a tal fin en el interior de parcela.
- Si en una parcela se edifican construcciones independientes la separación de dichas construcciones será igual o mayor de 2/3 de la altura mayor y como mínimo 6 m.
- La parcela deberá disponer en todos los casos de dos entradas de vehículos, no pudiendo tener acceso rodado a la vía pública ninguna de las instalaciones o subdivisiones interiores previstas, debiendo disponer de cerramiento de parcela.

#### 7. Cerramientos de Parcela:

Los cerramientos de parcelas a vías públicas, caso de existir, tendrán una altura máxima de 1,00 m. con elementos opacos y el resto hasta una altura máxima de 2,00 m. se realizará mediante setos, cerrajerías o elementos transparentes.

Los cerramientos de separación con parcelas linderas se podrán ejecutar con elementos opacos y en ningún punto superarán una altura de 2,20 m. desde el nivel del suelo de la parcela.

#### 8. Afección de la Ley de Carreteras artículo 33 y Reglamento de Carreteras artículos 84 y 87:

Las parcelas recayentes a la Autovía E-5, están afectadas por la Ley de Carreteras en su artículo 33 y el Reglamento de Carreteras artículos 84 y 87, que prohíben cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas) a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, a menos de 50 metros de la arista exterior de la calzada de la citada autovía como de los ramales de acceso, conforme al plano O.10 Afecciones Sectoriales.

#### **Art. 43. Dotación de Plazas de Aparcamientos:**

En todas las parcelas se establecerá una dotación de plazas de aparcamientos a razón de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construido de uso industrial dominante. Para otros usos dominantes distintos al industrial una plaza cada 100 metros cuadrados construidos.

Esta dotación de plazas deberá estar identificada en la parcela.

#### **Art. 44. Regulación de usos**

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª Categorías de las definidas en el PGOU, así como las instalaciones de suministro de carburantes para automóviles "G", en el vigente PGOU de Córdoba en su artículo 12.3.9

b) Usos compatibles:

Todos los demás referidos en los artículos 18 y 19.

Se admite vivienda de vigilante

### **SECCION 3ª: ORDENANZA DE LA ZONA DE INDUSTRIAL 3: BASE LOGISTICA DEL EJERCITO DE TIERRA**

#### **Art. 45. Delimitación y subzonas**

Comprende esta zona la parcela de la Base Logística representada en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, con la trama de IND-3.

#### **Art. 46. Condiciones de la Ordenación**

1. Parcelación.

La parcela tiene una superficie de 849.623,74m<sup>2</sup>.

2. Fachada.

La fachada es la coincidente con el lado este del vial A-5

3. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta será 500.000 m<sup>2</sup> techo

4. Ocupación máxima de parcela.

No se establece.

5. Segregación de parcelas

Se permite la segregación en dos parcelas, siempre que las parcelas resultantes tengan fachada al vial de acceso a la base logística.

6. Afección de la Ley de Carreteras artículo 33 y Reglamento de Carreteras artículos 84 y 87:

Las parcelas recayentes a la Autovía E-5, están afectadas por la Ley de Carretas en su artículo 33 y el Reglamento de Carreteras artículos 84 y 87, que prohíben cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas) a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, a menos de 50 metros de la arista exterior de la calzada de la citada autovía como de los ramales de acceso, conforme al plano O.10 Afecciones Sectoriales.

#### **Art. 47. Condiciones de la edificación**

1. Relación a vial.

No se establecen alineaciones a vial.

La edificación podrá disponerse en una o varias edificaciones

2. Separación a linderos privados.

No se establece

3. Altura de la edificación.

No se establece

4. Altura libre de plantas.

No se establece

5. Cerramientos de Parcela:

De existir cerramientos se regirán por las normas internas del Ejecito de Tierra para este tipo de instalaciones, no estableciendo desde esta normativa condición alguna.

#### **Art. 48. Dotación de Plazas de Aparcamientos:**

Se establecerá una dotación de 5.000 plazas de aparcamiento que se corresponde a una plaza cada 100 metros cuadrados construidos.

#### **Art. 49. Regulación de usos**

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª de las definidas en el PGOU así como las instalaciones de suministro de carburantes para automóviles "G", en el vigente PGOU de Córdoba en su artículo 12.3.9

b) Usos compatibles:

Todos los demás referidos en los artículos 18, 19 y 20

Se admiten viviendas de vigilantes y/o para el personal destinado en la Base y siempre que las mismas pertenezcan al Ministerio de Defensa u organismo dependiente.

### **SECCIÓN 4ª: ORDENANZA DE LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**

#### **Art. 50. Delimitación y subzonas**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, con la trama de EQ.

#### **Art. 51. Condiciones de la Ordenación**

##### 1. Parcelación.

La definida en los planos de ordenación por el propio Plan Parcial

##### 2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 40% de su superficie, en todas las plantas del edificio, debiendo respetar en cualquier caso el parámetro máximo de edificabilidad establecido, salvo que justificadamente sea necesaria mayor ocupación.

#### **Art. 52. Condiciones de la edificación**

##### 1. Relación a vial.

Cualquier parte de la edificación que sobresalga de la rasante natural o modificada, deberán retranquearse un mínimo 7,00 metros de la alineación oficial, conforme refleja en plano de alineaciones y rasantes.

##### 2. Separación a linderos privados.

La parte de la edificación que sobresalga de la rasante natural o modificada, deberá separarse al menos de los linderos privados una distancia igual o superior a 7,00 metros.

##### 3. Altura de la edificación.

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

##### 4. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

##### 5. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la presencia desde el exterior de las edificaciones y espacios libres de parcela, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas y cubiertas.

##### 6. Cerramientos de Parcela:

Los cerramientos de parcelas a vías públicas, caso de existir, tendrán una altura máxima de 1,00 m. con elementos opacos y el resto hasta una altura máxima de 2,00 m. se realizará mediante setos, cerrajerías o elementos transparentes.

Los cerramientos de separación con parcelas linderas se podrán ejecutar con elementos opacos y en ningún punto superarán una altura de 2,20 m. desde el nivel del suelo de la parcela.

#### **Art. 53. Dotación de Plazas de Aparcamientos:**

En todas las parcelas se establecerá una dotación de plazas de aparcamientos a razón de una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos. Esta dotación de plazas deberá estar identificada sobre la parcela.

**Art. 54. Regulación de usos**

Se admiten los siguientes

a) usos dominantes:

- a) Educativo.
- b) Servicios de interés público y social
  - Cultural.
  - Asistencia sanitaria.
  - Bienestar social.
  - Religioso.
  - Otros Servicios urbanos.
  - Tanatorios.

c) Deportivos.

d) Comercial.

b) Usos compatibles:

- a) Recreativo.
- b) Hostelería.

**SECCIÓN 5ª: ORDENANZA DE ZONAS VERDES.****Artículo 55. Delimitación.**

La Zona de Espacios Libres y Zonas verdes, se localiza en los espacios grafiados en el plano de "Zonificación" de la presente Modificación.

**Artículo 56. Usos.**

Exclusivo: Áreas Libres

Se podrá ubicar en las mismas, algunos elementos de apoyo a las redes de infraestructura, tales como, transformadores de energía eléctrica, armarios de alumbrado, casetas de bombeo, punto limpio, aljibe de riego, caseta del servicio de parques y jardines, STI, lagunas, etc..., estos tendrán un tratamiento para su integración visual en el entorno.

**Artículo 57. Condiciones de urbanización.**

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular, las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado...

Estos espacios se dotarán de la vegetación, iluminación y mobiliario urbano suficientes para su correcto disfrute y a su vez se garantice la sostenibilidad de estas zonas.

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Córdoba, enero de 2023

El doctor arquitecto,

Luis García de Viguera

Córdoba, 21 de junio de 2023. Firmado electrónicamente por Adjunto al Titular del Órgano de Apoyo JGL, Joaquín Sama Tapia.