

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 19 de abril de 2022, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Córdoba, de Toma de Conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Córdoba, de 29 de marzo de 2022, de la Subsanación de Deficiencias del Plan de Sectorización PAU-P Arenal Este de Córdoba y publicación de sus Normas Urbanísticas.*

Expte.: P-32/10.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1, en relación con el artículo 33.2.b), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 243, de 15 de diciembre de 2010, el Acuerdo, de fecha 11 de noviembre de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de Aprobación Definitiva a reserva de la simple Subsanación de Deficiencias del Plan de Sectorización PAU-P Arenal Este de Córdoba .

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 6 de abril de 2022, y con el número de registro 9.136, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, esta Delegación Territorial hace pública la Toma de Conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Córdoba, de 29 de marzo de 2022, de la Subsanación de Deficiencias del Plan de Sectorización PAU-P Arenal Este de Córdoba y la Normativa Urbanística.

#### TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Expediente: P-32-10: Instrumento: Toma de conocimiento Plan de Sectorización: ámbito: Parcelación Polígono Industrial Este. Municipio: Córdoba.

La Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, en base a lo dispuesto en el disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), en relación con lo dispuesto en el artículo 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, y el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en base al informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial del 29 de marzo de 2022, considerada lo siguiente:

1. Que la CPOTU en sesión de 11 de noviembre de 2010, acordó la aprobación definitiva del referido Plan de Sectorización, a reserva de la simple subsanación de deficiencias,

00259837

señaladas en el apartado 2.º de cuarto fundamento de derecho de la correspondiente resolución, debiéndose una vez subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, ser comunicadas a la Delegación Provincial para su toma de conocimiento.

2. Que el Ayuntamiento Pleno de Córdoba, en relación con las deficiencias señaladas en el acuerdo de la CPOTU, acordó en sesión de 17 de enero de 2012, aprobar el documento de subsanación de deficiencias y Texto Refundido (en adelante CR1) y dar cuenta de dicho acuerdo a esta Delegación Territorial para su toma de conocimiento.

Dicho documento de cumplimiento de la resolución (CR1) fue remitido por el Ayuntamiento de Córdoba, examinado en el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, y requerido de deficiencias documentales y sustantivas, con fechas 17 de febrero de 2012, 14 de mayo de 2012, y 20 de diciembre de 2012 resultando contestado por el Ayuntamiento los dos primeros requerimientos, en fechas 7 de marzo de 2012 y 13 de julio de 2012, y quedando pendiente de contestación el tercer requerimiento efectuado.

Con fecha 19 de mayo de 2021 es remitido por el Ayuntamiento de Córdoba, a través de su Gerencia Municipal de Urbanismo, un segundo documento de cumplimiento de resolución (en adelante CR2), en el cual había subsanado las cuestiones planteadas por esta Delegación Territorial en el requerimiento de 20 de diciembre de 2012. Esta nueva entrega documental, fue requerida por esta Delegación con fecha 6 de julio de 2021, y cumplimentada por el Ayuntamiento con fechas 6 de octubre y 29 de noviembre de 2021, a fin de superar determinadas deficiencias documentales. En consecuencia, el expediente se considera completo para abordar la toma de conocimiento exigida por la CPOTU en su resolución desde el 29 de noviembre de 2021.

3. Que la tramitación del presente cumplimiento de resolución y documento refundido del Plan de Sectorización, cumplimenta lo exigido en la resolución de la CPOTU señalada, en cuanto a procedimiento, siendo éste el señalado por la CTOTU de Córdoba en sesión de 11 de noviembre de 2010, para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias del Plan de Sectorización. Correspondiendo su toma de conocimiento a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de 2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en relación con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo.

En lo que se refiere a las determinaciones, se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en el referido acuerdo de la CTOTU de Córdoba, señalando las siguientes consideraciones:

El plano en formato A3 plegado e insertado entre las páginas 37 y 38 de la Memoria de Información del Plan de Sectorización (folio núm. 42 de la numeración diligenciada) del documento aprobado definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias con fecha 11 de noviembre de 2010, y del primer documento de Cumplimiento de Resolución (CR1) aprobado por el Ayuntamiento de Córdoba con fecha 20 de enero de 2012, se considerará integrante del documento del Cumplimiento de Resolución del plan de sectorización sometido al presente tramite (CR2), al no constar en el mismo, y no estar afectado por las deficiencias señaladas por la CTOTU en su Resolución de 11 de noviembre de 2010.

Por otra parte, con independencia de los puntos a subsanar por esta toma de conocimiento, y debido a la nueva determinación sobrevenida del riesgo de inundación del río Guadalquivir en el área de actuación del plan de sectorización del PAU\_P\_Arenal, realizada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en 2016, como consecuencia de la aplicación del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, se recomienda al Ayuntamiento de Córdoba y a los propietarios del área de actuación urbanística, que con carácter previo a la elaboración de los instrumentos de gestión y ejecución del plan de sectorización, verifiquen las

condiciones de ejecución del mismo en relación a las medidas contempladas para mitigar dichos riesgos en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir vigente; en especial respecto a las medidas del «Proyecto de Remodelación del Río Guadalquivir a su paso por Córdoba. 2 Fase» previsto en el momento de la aprobación definitiva del plan de sectorización.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la Resolución de la CTOTU de 11 de noviembre de 2010 y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Lista en relación con el art. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA en relación con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA.

La Delegada Territorial, Cristina Casanueva Jiménez.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### - NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO.

#### TÍTULO 1. DISPOSICIONES PREVIAS:

ART. 1. NATURALEZA Y OBJETO DEL ÁMBITO TERRITORIAL.

ART. 2. ALCANCE Y CONTENIDO.

ART. 3. EFECTOS DE APROBACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

ART. 4. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

#### TÍTULO 2 .DISPOSICIONES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO:

##### CAPÍTULO I. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO.

ART. 5. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ART. 6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

ART. 7. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

ART. 8. SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENANZAS.

#### TÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

##### CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO.

ART. 9. DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO.

ART. 10. ESTUDIO DE DETALLE.

##### CAPÍTULO II. GESTIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

ART. 11. COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

ART. 12. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

ART. 13. OBTENCIÓN DE DOTACIONES.

##### CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DEL SECTOR.

ART. 14. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

#### TÍTULO 4. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

ART. 15. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

### - USOS Y ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

#### TÍTULO 1. REGULACIÓN DE USOS.

ART. 16. CONDICIONES GENERALES.

ART. 17. USOS PORMENORIZADOS.

00259837

**TÍTULO 2. ORDENAZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.****CAPÍTULO 1.º ORDENANZA DE LA ZONA DE INDUSTRIA ESCAPARATE, IND-1.**

ART. 18. DELIMITACIÓN Y SUBZONIFICACIÓN.

ART. 19. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

ART. 20. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

ART. 21. REGULACIÓN DE USOS.

**CAPÍTULO 2.º ORDENANZA DE LA ZONA DE INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIANA ADOSADA, IND-2 ADS.**

ART. 22. DELIMITACIÓN Y SUBZONIFICACIÓN.

ART. 23. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

ART. 24. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

ART. 25. REGULACIÓN DE USOS.

**CAPÍTULO 3.º ORDENANZA DE LA ZONA DE INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIANA AISLADA, IND-2AIS.**

ART. 26. DELIMITACIÓN Y SUBZONIFICACIÓN.

ART. 27. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

ART. 28. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

ART. 29. REGULACIÓN DE USOS.

**CAPÍTULO 4.º ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIA PESADA, IND-3.**

ART. 30. DELIMITACIÓN Y SUBZONIFICACIÓN.

ART. 31. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

ART. 32. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

ART. 33. REGULACIÓN DE USOS.

**CAPÍTULO 5.º ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL-TERCIARIO, IND-T.**

ART. 34. DELIMITACIÓN Y SUBZONIFICACIÓN.

ART. 35. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

ART. 36. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

ART. 37. REGULACIÓN DE USOS.

**CAPÍTULO 6.º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

ART. 38. DELIMITACIÓN Y SUBZONIFICACIÓN.

ART. 39. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

**CAPÍTULO 7.º ORDENANZA DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES-PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS.**

ART. 40. DEFINICIÓN Y CLASES.

ART. 41. CONDICIONES DE APLICACIÓN.

ART. 42. PARQUES URBANOS Y JARDINES.

ART. 43. ORDENACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y JARDINES.

ART. 44. SERVIDUMBRES.

ART. 45. REMISIÓN NORMATIVA A LAS NN.UU. DE LA R-A DEL PGOU DE CÓRDOBA.

**NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO****TÍTULO 1****DISPOSICIONES PREVIAS**

Artículo 1.º Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente documento tiene naturaleza jurídica de Plan de Sectorización que mediante las determinaciones de Ordenación Pormenorizada desarrolla el Sector SUO Parcelación Arenal para la inmediata ejecución del mismo.

Constituye por tanto el instrumento de ordenación detallada de los suelos que incluye, y define su régimen jurídico-urbanístico.

2. Las determinaciones de ordenación pormenorizada de Plan de Sectorización para el Sector SUO PARCELACIÓN ARENAL son el instrumento necesario para la gestión y ejecución integrada de los suelos que ordena, y tiene por objeto:

- El Trazado y las características de la red de comunicaciones propia del Sector y de los enlaces con el Sistema General de comunicaciones previsto en el PGOU,

con señalamiento de sus alineaciones y rasantes en ambos casos, así como de las dimensiones de calzadas y acerados, con descripción del sentido del tráfico rodado previsto en la zona, para lo que avanza propuestas de circulación viaria.

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

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

- El trazado y las características de las galerías y redes propias del Sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, red de gas y de aquellos otros servicios previstos por el PGOU, así como los enlaces necesarios con las redes generales para la funcionalidad de aquellas.

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

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

#### Artículo 2.º Alcance y contenido.

1. Las Normas de Ordenación del presente Plan de Sectorización serán de aplicación para el ámbito territorial en el que se centra el mismo, el Sector SUO Parcelación Arenal, en todo lo que no se oponga a lo establecido con carácter general en vigente Plan General de Ordenación Urbana, y sin perjuicio de las determinaciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

2. El contenido de este Plan de Sectorización es el establecido por la LOUA en su art. 12:

i. Delimitación de Sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorpora los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el art.10.1.A)f) de esta Ley.

ii. Las determinaciones de ordenación Estructural y pormenorizada propias de los Planes de Ordenación Urbanística para el Suelo Urbanizable Sectorizado y en esta caso, ordenado.

iii. Las determinaciones relativas a la organización de su Gestión y en especial a las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el art. 18.2 de esta ley.

iv. Compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo el diez por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del Sector.

v. Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

3. El presente Plan de Sectorización posee el siguiente contenido Documental:

1. Memoria de información: Que incluye los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificados al objeto de la ordenación. Refleja la información urbanística utilizada en la que se exponen las razones que aconsejan la formulación de este Plan de Sectorización y la relación con las previsiones del PGOU, expresando y justificando los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones. Dicha memoria incorpora como anexos los Informes de las compañías suministradoras y la ficha de Planeamiento del Sector.

2. Memoria de ordenación: Que incluye las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada.

### 2.1. Ordenación estructural.

Se plasman las determinaciones expresadas por el Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba y se justifica la puesta en carga de los terrenos delimitados en este Sector de suelo Urbanizable No Sectorizado (no programado) a Urbanizable Sectorizado, justificándonos en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo de forma desordenada, destinado a usos industriales en las inmediaciones de la Autovía de Andalucía E-05 y los caminos históricos.

Así este documento en su Ordenación Estructural expresa las determinaciones del PGOU:

- Clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los arts. 44, 45, 46 y 47 de esta ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

- Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

a) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles.

b) Infraestructuras servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

c) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

d) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: Los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su Sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que procediese a su Sectorización.

e) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto.

### 2.2. La ordenación pormenorizada.

Se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) Preceptivas.

a) En Suelo Urbanizable Sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada del Sector.

b) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada.

B) Con carácter potestativo.

La ultimación de la ordenación estructural establecida por este Documento, hace que el suelo que nos ocupa pase a ser de la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado y que sea posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, impone el establecimiento de las determinaciones propias del planeamiento de desarrollo para el suelo urbanizable, y en particular:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propia del Sector y de sus enlaces con el Sistema General Viario, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes, de las dimensiones de calzada y acerados, así como del sentido del tráfico rodado previsto en la zona, para lo que se avanzan propuestas de circulación viaria.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normas de Ordenación del PGOU de Córdoba, respetándose en todo caso el índice de edificabilidad bruta asignado (a nivel estructural) por el propio Documento.

c) La fijación de las superficies y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, conforme a los estándares legalmente establecidos.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del Sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y de aquellos otros servicios que se prevean.

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

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

Además de lo anterior la memoria de ordenación incorpora como Anexos los cuadros de superficies y edificabilidades de cada una de las manzanas planteadas y de las cesiones del Sector.

### 3. Normas urbanísticas.

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

### Artículo 3.º Efectos de aprobación y vigencia del Plan de Sectorización.

La aprobación definitiva del Presente Plan de Sectorización producirá los efectos determinados en el art. 34 de la LOUA.

El Plan de Sectorización PAU-P Parcelación Arenal tendrá vigencia Indefinida y atenderá a todo lo especificado en el art. 35 de la LOUA.

### Artículo 4.º Revisión y modificación.

En cuanto a Revisión de instrumentos de Planeamiento se atenderá a lo dispuesto en el art. 37 de la LOUA:

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

En cuanto a la Modificación del Plan de Sectorización PAUP Arenal se atenderá a lo establecido en el art. 38 de la LOUA. y normativa correspondiente del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba.

Así se entiende por Modificación del Presente Plan de Sectorización:

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el apartado anterior se entenderá como Modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo.

A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya Aprobación Definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su Aprobación Definitiva por aquel.

## TÍTULO 2

### DISPOSICIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

#### CAPÍTULO I

##### Divisiones Urbanísticas del suelo

##### Artículo 5.º Régimen Urbanístico del Suelo.

El régimen urbanístico del suelo, y congruentemente con él, el régimen jurídico de la propiedad del suelo se definen, en virtud de lo dispuesto en el articulado del Plan General de Ordenación Urbana, mediante:

- a) La Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, mediante la expresión a su vez de la categoría bajo la que se incluye.
- b) La Calificación urbanística del suelo según los usos y las intensidades asignadas a los terrenos, en función del establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme.

##### Artículo 6.º Clasificación del suelo.

6.1. Los suelos incluidos en el ámbito del Presente Plan de Sectorización, y clasificados por el vigente PGOU como Urbanizables, sólo podrán ser objeto de urbanización mediante la aprobación y desarrollo de las previsiones contenidas en este documento, con las condiciones, plazos y garantías de cumplimiento fijadas en el mismo, y con arreglo a lo dispuesto en el Título VII, Capítulo Primero, del Texto Normativo del PGOU de Córdoba.

6.2. El suelo inicialmente Urbanizable se transformará en suelo Urbano Consolidado cuando se ejecuten efectivamente todas las obras de urbanización previstas y sean recepcionadas por el municipio, en los plazos que establezca el Planeamiento y con las cesiones correspondientes, mediante la ejecución completa de los Proyectos de Urbanización que se prevean (artículo 6.0.1 NN.UU. del PGOU de Córdoba).

##### Artículo 7.º Calificación del suelo.

Los suelos incluidos en el ámbito del Presente Plan de Sectorización se califican expresamente mediante alguno de los usos que se señalan en los respectivos planos de Ordenación Pormenorizada, con arreglo a la regulación de usos y actividades que establece el Plan General de Ordenación Urbana y las Normas Urbanísticas del presente Plan de Sectorización.

##### Artículo 8.º Situación de fuera de Ordenanzas.

Según el artículo 9.5.4 se encontrarán en situación de fuera de ordenanzas los edificios, construcciones e instalaciones que aun siendo disconformes con las

00259837

determinaciones del Presente Plan no se encuentran en ninguno de los supuestos señalados en el Punto 1 del artículo 9.5.2 del PGOU.

Estas situaciones se sujetarán al régimen que establece el artículo 9.5.5 del PGOU.

Será preceptivo un Estudio de Detalle para las manzanas especificadas en el art.18 de estas NN.UU. por encontrarse sus Edificaciones en Situación de Fuera de Ordenanzas.

### TÍTULO 3

## INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

### CAPÍTULO I

#### Instrumentos de Desarrollo Urbanístico

Artículo 9.º De los Instrumentos de Desarrollo Urbanístico.

1. El presente Plan de Sectorización desarrolla y completa las determinaciones, para el Sector SUO Parcelación Arenal, mediante las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada contenidas en este documento. Las determinaciones que se establecen no podrán modificar la densidad, tipología y cesiones fijadas con carácter de mínimo en la Ordenación Estructural.

2. Las obras necesarias para la realización material de las previsiones contenidas en el presente Plan de Sectorización, se detallarán y programarán con toda precisión mediante Proyecto de Urbanización, dicho proyecto incluirá obligatoriamente las especificaciones necesarias para la ejecución de las obras de conexión exterior señaladas en este Plan de Sectorización.

3. El Sistema General SG EL/EQ SUNP-6 ARENAL ESTE se desarrollará como dijimos mediante el correspondiente Plan Especial.

4. Las edificaciones que se encuentren en una situación de Fuera de Ordenanzas desarrollarán su ordenación de volúmenes mediante Estudio de Detalle según establece el art. 18 de estas NN.UU.

Artículo 10.º Estudio de Detalle.

Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo reducido y atenderán a lo establecido en el art. 15 de la LOUA y a las determinaciones del PGOU a tal efecto.

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en el art. 15 de la LOUA y en seguirá los objetivos del art. 3.2.5 del PGOU de Córdoba.

Así el PGOU establece en este sentido (Sección 3, artículo 3.2.5) los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el Suelo Urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el Suelo Urbano o el Urbanizable, 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 asignadas por los Planes.

c) 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 se redactarán en aquellos supuestos en que así proceda y en las áreas delimitadas por estas NN.UU. en su artículo 18.

La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.

## CAPÍTULO II Gestión del Plan de Sectorización

Artículo 11.º Competencias de la Administración.

En virtud de los artículos 4 de la LRSV, 85 LOUA y 5 del Reglamento de Gestión Urbanística (que debe considerarse en vigor), la Ejecución de las determinaciones establecidas en el presente Plan de Sectorización, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en el ámbito de su esfera competencial y sin perjuicio de la participación en la misma de los particulares, en los términos que establece la ley.

Artículo 12.º Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación.

12.1. El Sistema de Actuación seguido para el desarrollo del Sector es el de Compensación.

Dicho sistema se aplicará sobre la Unidad de Ejecución comprensiva de todos los suelos integrados en el Sector SUO Parcelación Arenal, denominada UE SUO PARCELACIÓN ARENAL.

12.2. De forma previa o simultánea a la aprobación definitiva del presente Plan de Sectorización, los propietarios de los suelos objeto de ordenación podrán iniciar el establecimiento del Sistema de Compensación, presentando ante el Ayuntamiento de Córdoba: Estatutos y Bases de Actuación del Sistema, con las previsiones contenidas en el núm. 130.2 de la LOUA; Así como la documentación que acredite los compromisos específicos asumidos por los propietarios, y justifiquen la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa. A dicha documentación podrá añadirse para su tramitación simultánea el Proyecto de Urbanización necesario para la Ejecución de este Plan de Sectorización.

12.3. La aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema, y en su caso de las Bases y Estatutos de actuación de la Junta de Compensación, determinará la constitución de la Junta de Compensación, y la afectación real de la totalidad de los terrenos comprendidos en la UE SUO Parcelación Arenal., al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema.

La Junta de Compensación deberá formular, para su aprobación, con sujeción a las Bases de actuación y a los estatutos, Proyecto de Reparcelación de los beneficios y las cargas derivados de este Plan de Sectorización y de su ejecución, al objeto de localizar los aprovechamientos urbanísticos atribuibles en suelo apto para la edificación con arreglo a la ordenación establecida.

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

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

12.5 Se entenderán como Gastos de Urbanización (conforme al artículo 113 LOUA y 7.1.4 NN.UU. PGOU): Las obras de vialidad; De saneamiento; Aquellas necesarias para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, así como de suministro de energía eléctrica, alumbrado público, gas y servicios de telefonía y telecomunicaciones; También las obras de ajardinamiento y mobiliario urbano; La redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación de documentos; La gestión del Sistema de Actuación; Las indemnizaciones que procedan por la supresión de obras, instalaciones o plantaciones, incompatibles con la nueva ordenación; Los costes de realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales; Los costes derivados de las obras de infraestructura y servicios exteriores a la Unidad de Ejecución que sean precisas, tanto para la conexión de sus redes a las redes generales municipales, como para el mantenimiento de éstas, como

son las cargas derivadas del Plan Especial de Infraestructuras de Saneamiento y Abastecimiento y el Plan Especial de Infraestructura Eléctrica; Así como, finalmente, cualesquiera otros Costes expresamente asumidos mediante Convenio Urbanístico.

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

12.7. Los coeficientes de ponderación entre los usos pormenorizados previstos por el Plan de Sectorización derivan de la relación existente entre los precios de mercado de usos similares en zonas próximas. Dichos coeficientes servirán a la compensación de edificabilidades, de una y otra tipología y régimen de venta, que pudiera producirse entre los distintos propietarios del Sector. Estos coeficientes de ponderación relativa de los usos y tipologías resultantes de la ordenación establecida:

ORDENANZA	RÉGIMEN DE VENTA	C.P.
Industrial IND-1 Ind. Escaparate	Venta Libre	1,00
Industria Pequeña y mediana IND-2 Adosada	Venta Libre	0,95
Industria Pequeña y mediana IND-2 Aislada	Venta Libre	0,90
Industria Pesada IND-3	Venta Libre	0,95
Industrial-Terciario	Venta Libre	1

Al tratarse de un sector eminentemente industrial, insertado en un entorno que se prevee con fines lúdicos, las diferentes tipologías tratan de distribuirse en función de su localización en dicho ámbito.

La ordenanza Ind-T se localiza en la parte Norte en contacto con la zona verde que abarca el camino de Carbonell, y la zona deportiva del vecino Plan Especial de El Arenal.

Todas las ordenanzas toman medidas concretas para solucionar el contacto con las citadas zonas verdes para evitar el conflicto entre ambos usos.

La ordenanza Ind-1 Industria Escaparate se ubica en el límite con la autovía E-5 debido al carácter expositivo que que dicha tipología posee.

Artículo 13.º Obtención de dotaciones.

El acuerdo de aprobación de la Propuesta de Reparcelación del art. 14.3 de estas NN.UU. se producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según la presente Plan de Sectorización, para su incorporación al Patrimonio Municipal del suelo o su afección a los usos previstos por el mismo, todo ello conforme a los art. 102.2 de la LOUA y 10.2.7 de las NN.UU. del PGOU.

### CAPÍTULO III

#### Ejecución del sector

Artículo 14.º Proyectos de Urbanización.

Artículo 14.1. Determinaciones propias de los Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo. Estos deberán

00259837

resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprenden con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que estos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

Se estará a lo dispuesto a las NN.UU. de este documento y a lo establecido en los artículos 3.5.2 y 3.5.3 de las Sección 5.<sup>a</sup> de las NN.UU. de Régimen Urbanístico del PGOU en lo referente a sus características generales y contenido mínimo, así como al Título XXIV de dicho texto, en cuanto a las recomendaciones para el diseño de las infraestructuras además deberán recoger las observaciones de los informes recabados de las Compañías Suministradoras y del área de Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba durante su tramitación.

Así mismo dicho Proyecto deberá sujetarse especialmente a las disposiciones contenidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Por tanto los Proyectos de Urbanización son proyectos cuya finalidad es la de llevar a la práctica, en Suelo Urbanizable Ordenado, la realización material de las determinaciones propias del Planeamiento de Desarrollo. Dichos proyectos no podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones de este Plan de Sectorización sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Los Proyectos de Urbanización contendrán la documentación exigida en los arts. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con carácter de mínimo.

Asimismo, en los espacios privados no ocupados por la edificación, como resultado del retranqueo de los volúmenes edificados respecto a la alineación que establezca la red viaria, el Proyecto de urbanización se limitará a establecer condiciones de cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante.

La localización de los usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, tales como la Subestación eléctrica, o las casetas para el alojamiento de los Centros de Transformación, así como la señalización, tipo de luminarias a adoptar, pavimentos, arbolado y mobiliario urbano, son objeto obligado del Proyecto de Urbanización, tanto en sus condiciones genéricas como en los emplazamientos más adecuados para los mismos.

#### Artículo 14.2. Prestación de garantías.

El promotor prestará las garantías establecidas y será obligatorio solicitar inspección a la Gerencia Municipal de Urbanismo en las etapas de replanteo y antes de concluir las instalaciones de alcantarillado, agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público (artículo 5.2.4 NN.UU. PGOU).

#### Artículo 14.3. Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística vigente (Ordenanza sobre tramitación de Proyectos de Urbanización). Los proyectos de obras ordinarias de urbanización podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

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

#### Artículo 14.4. Recepción de las Obras de Urbanización.

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

#### Artículo 14.3.º Conservación de la Urbanización.

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores de la Unidad de Ejecución hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento.

Producida la recepción, de tales obras, el mantenimiento y conservación de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, energía eléctrica, etc) así como dotaciones y servicios públicos correspondientes, corresponderá a los propietarios agrupados en Entidad Urbanística de Conservación, según el artículo 153 de la LOUA.

### TÍTULO 3

#### ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Artículo 15.º Área de Reparto y Aprovechamiento Medio.

El presente Plan de sectorización abarca una única Área de Reparto denominada AR. SUO «Parcelación Arenal» que incluye el ámbito del Sector SUO Parcelación Arenal y el Sistema General Adscrito SG EL/EQ SUNP-6 determinados por el Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba. Así mismo, se fija el correspondiente Aprovechamiento Medio, igual a 0,58157835, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo bruto, y referido al uso característico Industrial.

Los propietarios del Sector tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio y cederán lo establecido en el art. 54 de la LOUA.

#### USOS Y ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

### TÍTULO 1

#### REGULACIÓN DE USOS

Artículo 16.º Condiciones generales.

El presente Plan de Sectorización establece como:

- Uso Global: Industrial.
- Usos Incompatibles: Vivienda.
- Usos Compatibles: Todos los restantes regulados por el Plan General en su art. 12.1.9. Excepto cementerios y tanatorios.

Los usos pormenorizados quedan definidos en los distintos tipos de ordenanzas establecidas en este documento:

- Industriales: IND1; IND2 ADS; IND2 AIS; IND 3.
- Industrial terciario: IND T.
- Equipamiento: Equipamiento Comunitario.

Los usos aquí especificados en este documento se regularán conforme a lo establecido en las Normas Urbanísticas de este documento y del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba.

Artículo 17.º Usos pormenorizados.

Tal y como se define en los planos de ordenación, las edificaciones se distribuyen de forma homogénea sobre las manzanas de uso industrial, terciario y equipamiento que delimitan los viales proyectados. Para ajustarse al techo máximo edificable que fija el PGOU, así como a los objetivos generales de ordenación antes expuestos, se considera apropiada la aplicación de las ordenanzas IND-1, IND-2ADS, IND-2AIS, IND-3 e IND-T asignándose edificabilidades que oscilan entre 1,16 y 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Artículo 17.1. Uso Industrial: El industrial es el uso predominante del sector SUO Parcelación Arenal, que ocupa en total 311.579,50 m<sup>2</sup> de suelo que supone el 50,47% de la superficie total del sector dicho uso se implanta mediante distintas tipologías, según las ordenanzas que abajo se expresan que responden a las distintas demandas requeridas en el sector industrial.

- Industria Escaparate IND-1 para las manzanas 1, 3, 13, 25 y 31.

Que ocupa 69.299,15 m<sup>2</sup> y que supone el 11,23% de suelo total.

00259837

- Industria pequeña y mediana adosada IND-2ADS para las manzanas 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18 y 19.

Que ocupa 48.974,82 m<sup>2</sup> y que supone el 7,93% del suelo total.

- Industria pequeña y mediana aislada IND-2AIS para las manzanas 20, 21, 22, 24, 26, 34 y 35.

Que ocupa 95.992,02 m<sup>2</sup> y supone el 15,31% de suelo.

- Industria pesada: IND-3 para las manzanas 28 y 29.

Que ocupa 44.419,68 m<sup>2</sup> y supone el 7,08% de suelo.

Artículo 17.2. Uso terciario: Este uso se implanta en las manzanas 4, 5, 6, 8 y 12 a lo largo del camino de Carbonell, dotando tanto al Sector como a la zona verde que recorre dicho camino, además dicho uso se adapta a la bóveda arborea existente, dotándolo de un carácter estético determinado como se indica en su correspondiente ordenanza IND-T que ocupa 52.893,83 m<sup>2</sup> de suelo neto (aproximadamente el 8,57% de la superficie del sector).

Artículo 17.3. Usos dotacionales: Los equipamientos propuestos se sitúan en las manzanas 7 y 23, al borde de las zonas verdes, así se ubica el equipamiento deportivo junto al camino de Carbonell, dentro de la misma manzana, el equipamiento social-comercial recayendo en una de las vías principales.

Existe otro equipamiento social-comercial en en la parte central del sector racyendo a también a la zona verde que bordea al sector en esta parte.

Estas dotaciones se ajustan a la cuantificación mínima que regula el Anexo 2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y a lo establecido la LOUA:

Usos	Superficie
Sociales	1% Sup. Ord.
Comerciales	2% Sup. Ord.
Deportivos	2% Sup. Ord.

Así en las siguientes tablas se expresan la comparación de las superficies del sector comparadas con los estandares mínimos:

DOTACIONES			
ZONAS VERDES			
Z. VERDE computable	19,31%	119.180,59	ESTÁNDARES mínimos Zona Verde >10% Sup.Sector = 61.735,456
Z. VERDE no computable	0,8%	4.882,27	
EQUIPAMIENTOS			
	SUPERFICIE		ESTÁNDARES
DEPORTIVO 7	12.554,35 m <sup>2</sup>		ESTÁNDARES MÍNIMOS Deportivo >2% Sup.Sector = 12.347,09 m <sup>2</sup> suelo
SOCIAL-COMERCIAL 7	7.678,96 m <sup>2</sup>		
SOCIAL-COMERCIAL 23	8.178,14 m <sup>2</sup>		ESTÁNDARES MÍNIMOS Social >1% Sup.Sector = 6.173,54 suelo ESTÁNDARES MÍNIMOS Comercial >1% Sup.Sector = 6.173,54 m <sup>2</sup> suelo
TOTAL SOCIAL-COMERCIAL: 15.857,10 m <sup>2</sup>		TOTAL ESTÁNDARES MÍNIMOS Social-Comercial >2% Sup.Sector = 12.347,09 m <sup>2</sup> suelo	
TOTAL DOTACIONES:	4,60%	28.411,45	TOTAL ESTÁNDARES MÍNIMOS Deportivo y Social-Comercial >4% Sup.Sector = 24.694,17 m <sup>2</sup> suelo Totales
TOTAL CESIONES		% Suelo	m <sup>2</sup> Suelo
		23,91%	147.592,08
SISTEMAS TÉCNICOS		2,32%	14.349,10
VIARIO		22,51%	138951,65
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR		100%	617354,56

Así, decir que los espacios libres y zonas verdes se distribuyen en el borde de la atovía E-5 y como colchón de la zona industrial con las en el Plan Especial de El Arenal y como mecanismo de protección de las grandes masas arbóreas del ámbito. Los espacios libres superan, como vemos en la tabla los estándares mínimos.

Las dotaciones se encuentran en dos manzanas:

Una al Norte, al borde del camino de Carbonell que alberga parte del equipamiento Deportivo (junto dicho camino) y parte del equipamiento social-comercial (dando su frente a uno de los viales principales de la ordenación).

Existe otra manzana intermedia, entre la zona verde y la industrial, que alberga usos sociales y comerciales como vemos en los planos de ordenación.

De la comparación de los estándares exigidos por el Reglamento de Planeamiento y la LOUA, se exige un total de 24.694,18 m<sup>2</sup>s destinados a usos dotacionales, deportivo y social-comercial, cumpliéndose éstos con 28.411,45 m<sup>2</sup>s como se indica en la tabla anterior.

Artículo 17.4. Uso Aparcamiento: Finalmente, en lo que a la reserva de aparcamientos se refiere, éstas se distribuyen según los usos y en continuidad con el trazado viario para aquellas plazas que deban disponerse anejas a la red viaria.

Aparcamientos exigidos por el PGOU de Córdoba:

USO APARCAMIENTO	Totales
% Sup. Construida	100,00 %
En vía pública	2007 plzs
En parcela privada	4014 plzs
Parciales	6021 plzs

Aparcamientos existentes:

USO APARCAMIENTO	Totales
% Sup. Construida	100,00 %
En vía pública	2020 plzs
En parcela privada	4027 plzs
Parciales	6047 plzs

La previsión de plazas de aparcamiento que se cifra en 0,5 a 1 plazas de aparcamiento público, más una plaza de aparcamiento privado, por cada 100 m<sup>2</sup>t. Así mismo, este Plan de Sectorización recoge lo señalado en los arts. 12.7.11 y 12.7.12 del PGOU de Córdoba. Se ha venido interpretando como «mínimo dotacional», por lo que en cumplimiento de dicha previsión se disponen en el presente Plan de Sectorización 2020 plazas en viario público, dotación mayor que las 2007 exigibles y un 2% de estas de minusválidos con un total de 71 plazas siendo exigibles 41 plzs.

Además existe un parking de camiones para 14 plazas. En parcela privada se preveen 4027 aparcamientos, cantidad mayor a los 4014 como mínimo exigidos.

De otro lado se exige la disposición de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, bien al aire libre, bien a cubierto, en función de las reservas señaladas en las NN.UU. del PGOU de Córdoba para los distintos usos, obteniéndose de la suma total de las plazas una dotación global de 6047 plazas de aparcamiento. Del total de las plazas se reserva un número de ellas superior al 2% con destino a plazas de aparcamiento para minusválidos.

## TÍTULO 2

## ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO 1.º

## Ordenanza de Zona de Industria Escaparate. IND-1

## Artículo 18.º Delimitación y subzonificación.

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos con la denominación, a efectos de este Plan de Sectorización, de INDUSTRIA ESCAPARATE IND-1

Se estima necesario para las manzanas 1, 3, 13, 25 y 31 realizar un Estudio de Detalle para cada una a fin de ordenar las parcelas y edificaciones existentes. Estos Estudios de Detalle tendrán como objetivo establecer la ordenación definitiva de las antes citadas manzanas, si se optase por la sustitución de las edificaciones allí construidas. El ámbito mínimo de cada Estudio de Detalle será una manzana completa. Así, a tales efectos, se podrá establecer la apertura de nuevo viario y el parcelario necesario que dé lugar al cumplimiento de las condiciones de ordenación establecidas para ella.

## Artículo 19.º Condiciones de ordenación.

1. Parcela mínima: Las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan de Sectorización podrán segregarse, siempre que se conserve la ordenación de volúmenes fijada por el mismo, y las parcelas segregadas superen los 750 m<sup>2</sup>. El frente mínimo de parcela no será inferior a 20 m.

2. Edificabilidad neta: La edificabilidad neta de cada parcela será resultado de la aplicación de las Normas de composición de esta sección, sin superar en ningún caso el techo máximo edificable asignado por este Plan de Sectorización para cada parcela estableciendo 1,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> suelo, que se tabula a continuación y representa en el Plano de Ordenación Pormenorizada OP-2 «Usos, Intensidades y Ordenanzas» de este documento.

<i>Industria Escaparate IND-1</i>					
Manzana nº	Edificabilidad	Superficies	Ordenanza	Total Techo	
1	1,16	2.930,05	IND-1	3.398,86	
3	1,16	17.198,57	IND-1	19.950,34	
13	1,16	4.584,05	IND-1	5.317,50	
25	1,16	32.404,96	IND-1	37.589,76	
31	1,16	12.181,52	IND-1	14.130,56	
<b>TOTAL SUELO INDUSTRIAL IND-1</b>		<b>69.299,15m2s</b>	<b>11,23%</b>	<b>80.387,02m2t</b>	<b>20,03%</b>

## 3. Alineaciones.

## 3.1. Separación de linderos:

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario público de 10 metros. No obstante, sobre estas limitaciones prevalecerán las condiciones de separación a vial impuestas por la Ley de Carreteras y por el plano de alineaciones y retranqueos de este documento.

## 3.2 La separación a linderos privados:

La separación mínima a linderos privados será de 5 metros.

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

00259837

Artículo 20.º Condiciones de la edificación.

20.1. Altura máxima y número de plantas:

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

20.2. Altura libre de plantas :

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

20.3. Ordenanza de valla:

10.3.1. Parcelas edificadas:

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 m de altura que puede ser tanto opaco como de elementos vegetales. Esta altura deberá referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, la altura indicada deberá tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cms.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras ,las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50m y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 3 m, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse desde el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores de 80 cm.

20.3.2. Solar sin edificar:

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada por dos de sus lados.

Las características de las vallas serán idénticas a las expresadas en el apartado 28.3.1.

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

20.4. 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, tanto al vial dentro del sector, como a la fachada de éste a la autovía.

Artículo 21.º Regulación de usos.

1. Se entenderá como uso:

a) Dominante: El Uso Industrial en 1.ª y 2.ª categoría.

b) Usos compatibles los siguientes: Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial.

2. Para dar cumplimiento a las reservas mínimas de plazas para el aparcamiento de vehículos. Dichas reservas no serán nunca menores que las establecidas en el art. 12.7.12 del PGOU de Córdoba para los distintos usos pormenorizados.

## CAPÍTULO 2.º

Ordenanza de Zona de Industria Pequeña y Mediana Adosada. IND-2 ADS

Artículo 22.º Delimitación y subzonificación.

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos con la denominación, a efectos de este Plan de Sectorización, INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIANA: IND-2 ADS.

00259837

Artículo 23.º Condiciones de ordenación.

1. Parcela mínima: Las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan de Sectorización podrán segregarse, siempre que se conserve la ordenación de volúmenes fijada por el mismo, y las parcelas segregadas superen los 250 m<sup>2</sup>. El frente mínimo de parcela no será inferior a 10 m.

2. Edificabilidad neta: La edificabilidad neta de cada parcela será resultado de la aplicación de las Normas de composición de esta sección, sin superar en ningún caso el techo máximo edificable asignado por este Plan de Sectorización para cada parcela estableciendo 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>suelo, que se tabula a continuación y representa en el Plano de Ordenación Pormenorizada OP-2 «Usos Intensidades y Ordenanzas» de este Plan de Sectorización.

<i>Industria Pequeña y Media Adosada IND-2ADS</i>					
Manzana nº	Edificabilidad	Superficies	Ordenanza	Total Techo	
10	1,5	8.736,27	IND-2ADS	13.104,41	
11	1,5	4.951,98	IND-2ADS	7.427,97	
14	1,5	5.730,79	IND-2ADS	8.596,19	
15	1,5	5.716,33	IND-2ADS	8.574,49	
16	1,5	5.317,46	IND-2ADS	7.976,19	
17	1,5	5.911,59	IND-2ADS	8.867,38	
18	1,5	5.769,84	IND-2ADS	8.654,76	
19	1,5	6.840,56	IND-2ADS	10.260,84	
<b>TOTAL SUELO INDUSTRIAL IND-2ADS</b>		<b>48.974,82m2s</b>	<b>7,93%</b>	<b>73.462,23m2t</b>	<b>18,31 %</b>

3. Alineaciones.

3.1 Separación de linderos:

La separación mínima a linderos públicos será de 4 m excepto en los casos en que los planos de ordenación determinen retranqueos mayores.

3.2 La separación a linderos privados:

Adosada.

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

Artículo 24.º Condiciones de la edificación.

24.1. Altura máxima y número de plantas:

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

24.2. Altura libre de plantas:

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

24.3. Ordenanza de valla:

24.3.1. Parcelas edificadas:

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 m de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 m de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima

de 3,00 m, medidos desde la cta superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse desde el pinto medio de tramos que presenten desniveles no mayores de 80 cm.

24.3.2. Solar sin edificar:

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada por dos de sus lados.

Las características de las vallas serán idénticas a las expresadas en el apartado 19.3.1.

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

Artículo 25.º Regulación de usos.

1. Se entenderá como uso:

c) Dominante: El Uso Industrial en 1.ª y 2.ª categoría.

d) Usos compatibles los siguientes: Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial.

2. Para dar cumplimiento a las reservas mínimas de plazas para el aparcamiento de vehículos. Dichas reservas no serán nunca menores que las establecidas en el art. 12.7.12 del PGOU de Córdoba para los distintos usos pormenorizados.

### CAPÍTULO 3.º

#### Ordenanza de zona de industria pequeña y mediana aislada. IND-2AIS

Artículo 26.º Delimitación y subzonificación.

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos con la denominación, a efectos de este Plan de Sectorización, INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIANA: IND-2 AIS.

Artículo 27.º Condiciones de ordenación.

1. Parcela mínima: Las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan de Sectorización podrán segregarse, siempre que se conserve la ordenación de volúmenes fijada por el mismo, y las parcelas segregadas superen los 250 m<sup>2</sup>. El frente mínimo de parcela no será inferior a 10 m.

2. Edificabilidad neta: La edificabilidad neta de cada parcela será resultado de la aplicación de las Normas de composición de esta sección, sin superar en ningún caso el techo máximo edificable asignado por este Plan de Sectorización para cada parcela estableciendo 1,3646868 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> suelo, que se tabula a continuación y se representa en el Plano de Ordenación B.2 «Usos, Intensidades y Ordenanzas» de este Plan de Sectorización.

<i>Idustria Pequeña y mediana Aislada IND-2AIS</i>					
Manzana nº	Edificabilidad	Superficies	Ordenanza	Total Techo	
20	1,3646868	5.067,18	IND2AIS	6.915,11	
21	1,3646868	11.308,79	IND2AIS	15.432,96	
22	1,3646868	7.014,25	IND2AIS	9.572,25	
24	1,3646868	14.943,19	IND2AIS	20.392,77	
26	1,3646868	17.956,79	IND-2AIS	24.505,39	
34	1,3646868	15.988,05	IND-2AIS	21.818,68	
35	1,3646868	23.713,77	IND2AIS	32.361,88	
<b>TOTAL SUELO INDUSTRIAL IND-2AIS</b>		<b>95.992,02</b>	<b>15,55%</b>	<b>130.999,04</b>	<b>32,65 %</b>

00259837

### 3. Alineaciones.

#### 3.1. Separación de linderos:

La separación mínima a linderos públicos será de 5 m.

#### 3.2. La separación a linderos privados:

La separación mínima a linderos privados será de 3 m.

En los casos en que uno de los linderos de a zona verde tanto de nuestro sector como del vecino Plan Especial, se deberá ajardinar y arbolar dicho lindero así como respetar el retranqueo que establece la ordenación como se muestra en el Plano O.P-8 Ordenación General.

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

### Artículo 28.º Condiciones de la edificación.

#### 28.1 Altura máxima y número de plantas:

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

#### 28.2. Altura libre de plantas :

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

#### 28.3. Ordenanza de valla:

##### 28.3.1. Parcelas edificadas:

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 m de altura ,a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 m de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras ,las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50m y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 3,00 m, medidos desde la cta superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse desde el pinto medio de tramos que presenten desniveles no mayores de 80 cm.

##### 28.3.2. Solar sin edificar:

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada por dos de sus lados.

Las características de las vallas serán idénticas a las expresadas en el apartado 19.3.1.

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

### Artículo 29.º Regulación de usos.

#### 1. Se entenderá como uso:

a) Dominante: El Uso Industrial en 1.ª y 2.ª categoría.

b) Usos compatibles los siguientes: Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial.

2. Para dar cumplimiento a las reservas mínimas de plazas para el aparcamiento de vehículos. Dichas reservas no serán nunca menores que las establecidas en el art. 12.7.12 del PGOU de Córdoba para los distintos usos pormenorizados.

## CAPÍTULO 4.º

## Ordenanza de la Zona Industria Pesada. IND-3

Artículo 30.º Delimitación y Subzonificación.

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos con la denominación, a efectos de este Plan de Sectorización, INDUSTRIA PESADA IND-3.

Artículo 31.º Condiciones de ordenación.

1. Parcela mínima: Las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan de Sectorización podrán segregarse, siempre que se conserve la ordenación de volúmenes fijada por el mismo, y las parcelas segregadas superen los 2.000 m<sup>2</sup>. El frente mínimo de parcela no será inferior a 15 m.

2. Edificabilidad neta: La edificabilidad neta de cada parcela será resultado de la aplicación de las Normas de composición de esta sección, sin superar en ningún caso el techo máximo edificable asignado por este Plan de Sectorización para cada parcela estableciendo 1,43040974505686 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>suelo, que se tabula a continuación y representa en el Plano de Ordenación B.2 «Usos, Intensidades y Ordenanzas» de este Plan de Sectorización.

<i>Industria Pesada IND-3</i>					
Manzana nº	Edificabilidad	Superficies	Ordenanza	Total Techo	
28	1,43040974505686	26.163,38	IND-3	37.424,35	
29	1,43040974505686	18.256,30	IND-3	26.113,99	
<b>TOTAL SUELO INDUSTRIAL IND-3</b>		<b>44.419,68m2s</b>	<b>7,20%</b>	<b>63.538,34m2t</b>	<b>15,83 %</b>

3. Alineaciones:

3.1 Separación de linderos:

La separación mínima a linderos públicos será de 10 m.

3.2 La separación a linderos privados:

La separación mínima a linderos privados será de 5 m.

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

Artículo 32.º Condiciones de la edificación.

32.1. Altura máxima y número de plantas:

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

32.2. Altura libre de plantas:

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

32.3. Ordenanza de valla:

32.3.1. Parcelas edificadas:

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 m de altura ,a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 m de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 3,00 m, medidos desde la cta superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse desde el pinto medio de tramos que presenten desniveles no mayores de 80 cm.

#### 32.3.2. Solar sin edificar:

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada por dos de sus lados.

Las características de las vallas serán idénticas a las expresadas en el apartado 23.3.1.

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

#### 32.4. Regulación de locales de actividad Industrial en el Interior de parcela:

En parcelas cuya superficie sea superior a 3.000 m<sup>2</sup>, y mediante la redacción de un Estudio Previo 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, con las siguientes condiciones:

1. Cada instalación industrial vinculará un mínimo de 250 m<sup>2</sup>.
2. Las instalaciones industriales podrán agruparse en una sola edificación cuando así permitan las correspondientes normativas sectoriales.
3. Si las instalaciones se edifican mediante construcciones independientes, la separación entre dichas construcciones será igual o mayor de 2/3 de la mayor altura, con un mínimo de 5 m.

#### Artículo 33.º Regulación de usos.

1. Se entenderá como uso:
  - a) Dominante: El Uso Industrial en 1.ª y 2.ª categoría.
  - b) Usos compatibles los siguientes: Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial.
2. Para dar cumplimiento a las reservas mínimas de plazas para el aparcamiento de vehículos. Dichas reservas no serán nunca menores que las establecidas en el art. 12.7.12 del PGOU de Córdoba para los distintos usos pormenorizados.

### CAPÍTULO 5.º

#### Ordenanza de zona industrial-terciario IND-T

#### Artículo 34.º Delimitación y subzonificación.

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos con la denominación, a efectos de este Plan de Sectorización, INDUSTRIAL-TERCIARIO: IND-T.

Se estima necesario para la manzana 6 realizar un Estudio de Detalle que tendrá como fin la apertura de nuevo viario y la creación del parcelario necesario que de lugar al cumplimiento de las condiciones de ordenación establecidas para ella. Por lo que se deduce que el esquema aportado es meramente orientativo.

En todo caso el objetivo prioritario debe ser la preservación y mantenimiento de las masas y especies vegetales existentes conformando una continuidad con el colindante Camino de Carbonell y su vegetación.

#### Artículo 35.º Condiciones de ordenación.

1. Parcela mínima: Las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan de Sectorización podrán segregarse, siempre que se conserve la ordenación de volúmenes fijada por el mismo, y las parcelas segregadas superen los 250 m<sup>2</sup>. El frente mínimo de parcela no será inferior a 10 m.

00259837

2. Edificabilidad neta: La edificabilidad neta de cada parcela será resultado de la aplicación de las Normas de composición de esta sección, sin superar en ningún caso el techo máximo edificable asignado por este Plan de Sectorización para cada parcela estableciendo 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> suelo, que se tabula a continuación y representa en el Plano de Ordenación B.2 «Usos, Intensidades y Ordenanzas» de este Plan de Sectorización.

Industrial-Terciario IND-T					
Manzana nº	Edificabilidad	Superficies	Ordenanza	Total Techo	
4	1	3.416,36	IND-T	3.416,36	
5	1	7.836,24	IND-T	7.836,24	
6	1	21.183,99	IND-T	21.183,99	
8	1	10.736,55	IND-T	10.736,55	
12	1	9.720,69	IND-T	9.720,69	
<b>TOTAL SUELO INDUSTRIAL-TERCIARIO IND-T</b>		<b>52.893,83m2s</b>	<b>8,57%</b>	<b>52.893,83 m2t</b>	<b>13,18 %</b>

3. Alineaciones.

3.1. Separación de linderos:

La separación mínima a linderos públicos será de 5 m.

3.2. La separación a linderos privados:

La separación mínima a linderos privados será de 3 m.

En cualquier caso, dichos retranqueos, habrán de respetar la masa arbórea existente.

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

Artículo 36.º Condiciones de la edificación.

36.1 Altura máxima y número de plantas:

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

36.2. Altura libre de plantas:

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

36.3. Ordenanza de valla:

36.3.1. Parcelas edificadas:

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 m de altura que puede ser tanto opaco como de elementos vegetales. Esta altura deberá referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, la altura indicada deberá tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 3 m, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse desde el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores de 80 cm.

36.3.2. Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada por dos de sus lados.

Las características de las vallas serán idénticas a las expresadas en el apartado 27.3.1.

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

36.4. 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 que se integre con la masa arbórea existente, 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.

En todo caso, al menos el 40% de la superficie total de las fachadas será ocupada por huecos de iluminación, para el caso de las fachadas a viales o espacios públicos ocuparán al menos el 50% de la superficie de las mismas, resolviéndose preferentemente mediante paños continuos acristalados.

Artículo 37.º Regulación de usos.

1. Se entenderá como uso:

a) Dominante: El uso Terciario, que ocupará como mínimo el 60% de la edificabilidad de la parcela, b) Usos compatibles: Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial.

2. Para dar cumplimiento a las reservas mínimas de plazas para el aparcamiento de vehículos. Dichas reservas no serán nunca menores que las establecidas en el art. 12.7.12 del PGOU de Córdoba para los distintos usos pormenorizados.

## CAPÍTULO 6.º

### Ordenanza de la zona de equipamiento comunitario

Artículo 38.º Delimitación y subzonificación.

Comprende esta zona el área representada en los Planos de Calificación y Usos con la denominación Uso Equipamiento.

Artículo 39.º Condiciones de ordenación.

1. Parcela mínima: La señalada en los planos de ordenación. Que en cualquier caso podrá segregarse si un estudio de usos pormenorizado así lo aconseja.

2. Edificabilidad neta: La edificabilidad neta máxima que podrán consumir los Equipamientos será la establecida en los Cuadros generales de Edificabilidades de este plan parcial. Este índice podrá ser rebasado por los Equipamientos Deportivo si de su programa de usos se deriva un mayor consumo de superficie, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable, y siempre que exista informe previo municipal que lo aconseje.

3. Alineaciones y retranqueos de linderos privados: Las edificaciones podrán alinearse a los viales públicos, debiendo retranquearse de los linderos privados un mínimo de 7,5 metros.

4. Ocupación: Se establece una ocupación máxima del 50% de la parcela neta. En cualquier caso ésta podrá ser mayor para los usos que lo precisen.

5. Altura: La altura máxima reguladora de las edificaciones será de PB+1, con 7,50 metros, pudiendo ser superada por el Equipamiento Social, el Deportivo y el Comercial sin sobrepasar los 14 metros. La altura libre de Planta baja no será menor en ningún caso de 3,50 metros.

6. Usos: Se entienden como usos dominantes los específicos en los Planos de Calificación y Usos para dichas parcelas, que podrán concretarse en alguno de los usos pormenorizados establecidos en el número 12.5.1 de las NN.UU. del PGOU de Córdoba, y como complementario el uso de aparcamientos. En todo caso se permite el cambio de destino siempre que se trate de otro uso de Equipamiento.

00259837

Así mismo, deberán disponerse en el interior de la parcela un número suficiente de plazas de aparcamiento, al aire libre o a cubierto, para dar cumplimiento a las reservas mínimas establecidas en las NN.UU. del PGOU de Córdoba.

### CAPÍTULO 7.º

#### Ordenanza de la zona de espacios libres-parques y jardines públicos

##### Artículo 40.º Definición y clases.

1. Comprende los espacios libres destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:

- a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
- c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
- d) Desarrollar juegos infantiles.
- e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- f) Obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad.
- g) Cualquier otra finalidad análoga (recintos feriales estacionales, etc.).

2. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:

- a) Parque urbano.

Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.

- b) Jardín.

Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

- c) Área ajardinada.

Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

##### Artículo 41.º Condiciones de aplicación.

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo –no vinculante– de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

En la manzana 2 destinada a espacios libres, se propone la ubicación de instalaciones que pongan en valor el Molino de Carbonell, el camino histórico del mismo nombre y el entorno que les rodea.

##### Artículo 42.º Parques urbanos y jardines.

1. En los parques de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, además del uso como zona verde se admiten los deportivos, sociales, culturales, recreativos y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

- a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al veinte por ciento (20 por 100) de la extensión total del parque.
- b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al veinticinco por ciento (25 por 100).

La construcción de estas instalaciones, requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental del parque o jardín. En el caso de tratarse de usos recreativos de elevado impacto o implantación extensiva (cines al aire libre, auditorios, parques de atracciones o temáticos, etc.) el Ayuntamiento podrá garantizar la oportunidad de la implantación mediante la exigencia de tramitar un Plan Especial con los objetivos básicos de desarrollar el sistema de espacios libres destinados a parques públicos, zonas verdes y sistema de equipamiento comunitario, garantizando

en todo caso la protección y compatibilidad de las implantaciones pretendidas con el espacio libre.

2. En los parques de superficie inferior a cinco mil (5.000) metros cuadrados sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetos, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc. La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder del cinco por ciento (5 por 100) de la superficie del terreno.

No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 5% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental de los jardines.

#### Artículo 43.º Ordenación de espacios libres y jardines.

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

A su vez, se adoptarán a los siguientes criterios:

a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

b) La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste en la conservación de las mismas.

c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.

d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

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

g) Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

h) Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

#### Artículo 44.º Servidumbres.

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.

#### Artículo 45.º Remisión Normativa a las NN.UU. de la R-A del PGOU de Córdoba.

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

## FICHA DE PLANEAMIENTO

PLAN DE SECTORIZACIÓN  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
CÓRDOBA / 2002

FICHAS DE PLANEAMIENTO  
PAU-P ARENAL /SG EQ/EL SUNP 6b

SECTOR

S.U.O PARCELACIÓN ARENAL

DATOS GENERALES:	
Clase de suelo:	Suelo Urbanizable Ordenado
Denominación:	SUO PARCELACIÓN ARENAL
Situación:	Se sitúa en el ámbito denominado de El Arenal, al este de la Autovía E-5 y de la ciudad, entre éstas y el río Guadalquivir.
Delimitación:	Según planos de Ordenación estructural
Superficie(m2suelo):	617.354,56
DATOS DE ORDENACION:	
Instrumento de Planeamiento :	<b>Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Plan de Sectorización PAU-P.ARENAL</b>
Sistema de Actuación:	Compensación
Iniciativa:	Privada
Programación:	Según el Plan de Etapas
Uso Global:	Industrial
Uso Incompatible:	Residencial
Techo máximo edificable global(m2techo):	401.280,46
OBJETIVOS:	
1-La delimitación y ordenación de un ámbito destinado a uso industrial en el entorno de El Arenal para la regulación de este área caracterizada anteriormente por usos diversos no controlados, con regulación además de las condiciones de desarrollo, evaluación de la idoneidad medioambiental de las mismas y fijación de las condiciones de intervención de la Administración en el Mercado del Suelo industrial de la zona, a través del rescate de Plusvalías.	
CONDICIONES DE DESARROLLO:	
<p>1- El Mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc)se realizará por parte de los Propietarios ,para lo cual constituirán una entidad Urbanística de Conservación.</p> <p>2- El Planeamiento de desarrollo identificará y respetará el trazado de los caminos históricos incluidos en el ámbito. Las determinaciones de ordenación pormenorizada definirán las anchuras correspondientes.</p> <p>3- Se localizará un área dotacional pública entorno al Molino de Carbonell, de modo análogo al representado en la documentación gráfica del Plan General.</p> <p>4- Se considera vinculante la Zonificación de los Espacios Libres de la Propuesta. El Planeamiento de Desarrollo que se redacte podrá no obstante efectuar, justificadamente, modificaciones en la delimitación exacta de este uso.</p> <p>5- Se respetará y recuperará el arbolado de importancia presente en el Sector (bóveda arbórea del Camino de Carbonell, etc)</p> <p>6- El Planeamiento de Desarrollo arbitraré una compatibilidad de usos que favorezca la implantación de actividades Terciarias en general en la zona, y en especial en su pormenorizaciones Recreativa y Hostelería, sobre todo en las zonas cercanas a el camino de Carbonell.</p> <p>7- Se resolverá adecuadamente y se ejecutará la conexión con las infraestructuras exteriores a la actuación, así como su reforzamiento en caso de resultar necesario debido a la nueva intensidad de uso generada.</p> <p>8- Se resolverá adecuadamente la interrelación viaria y peatonal con los suelos urbanos de la margen opuesta de la autovía Ronda de la ciudad, ejecutándose las correspondientes obras de urbanización.</p> <p>9- Se dará un tratamiento de zona verde a los límites de parcela que den su trasera al Sector colindante que se desarrolla mediante el plan especial de el Arenal, para evitar el confrontación de usos industriales y lúdicos</p>	
SISTEMA GENERAL	
EL/EQ SUNP-6 "ARENAL-ESTE"	
DATOS GENERALES:	
Denominación:	ARENAL-ESTE
Código:	SG EL/EQ SUNP-6
Superficie:	72.630,65

Córdoba, 19 de abril de 2022.- La Delegada, Cristina Casanueva Jiménez.