

de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial.

Sección 4.ª Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 2.4.1. Presupuestos de la ejecución.

1. Hasta en tanto no se apruebe la ordenación detallada (el instrumento de planeamiento correspondiente), el Suelo Urbanizable Sectorizado estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico establecido para este tipo de suelo por la legislación vigente.

2. Sólo podrá actuarse en el sector SRA-S mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

3. Para la ejecución de la edificación contemplada en la ordenación definida en el correspondiente Plan Parcial:

a) Deben estar aprobados los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de urbanización.

b) Será preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultáneamente. Se deberán cumplir, además, los requisitos previstos en el artículo 6.0.16 de las NN.UU. del PGOU.

Córdoba, julio de 2008. Los Arquitectos, Rafael Castelló Pérez y Soledad García Doménech.

Córdoba, 3 de noviembre de 2011.- El Delegado, Francisco García Delgado.

ANUNCIO de 4 de noviembre de 2011, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Cumplimiento de Resolución del Plan de Sectorización, en el ámbito de PAU-P «Santa Marta» y Sistema General CTIM.c, en el municipio de Córdoba, de toma de conocimiento por el Delegado Provincial de 30 de junio de 2010.

EXPEDIENTE DE CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN, EN EL ÁMBITO DE PAU-P «SANTA MARTA» Y SISTEMA GENERAL CTIM.C, EN EL MUNICIPIO DE CÓRDOBA

PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Expediente P-71/06: Cumplimiento de Resolución del Plan de Sectorización, en el ámbito de PAU-P «Santa Marta» y Sistema General CTIM.c, en el municipio de Córdoba, formulado por dicho Ayuntamiento, a instancias de la Asociación de propietarios PAU-P Sta. Marta, representada por don Juan Trinado Luque.

El Delegado Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, conforme a lo dispuesto en los arts. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U.), en sesión celebrada con fecha 9 de noviembre de 2006, acordó la aprobación definitiva del referido Plan de Sectorización del Plan General de Ordenación Urbanística, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el segundo apartado del 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 con fecha 28 de marzo de 2008 tiene entrada en esta Delegación Provincial oficio de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 13 de septiembre de 2007, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Provincial se requirió del Ayuntamiento que lo completase con diversa documentación, lo que fue cumplimentado con fechas 22 de mayo de 2008 y 12 de mayo de 2010.

3. Que la presente subsanación de deficiencias del Plan de Sectorización cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CPOT y U., de 9 de noviembre de 2006, según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CPOT y U. de 9 de noviembre de 2006, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Provincial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en los arts. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento.

No obstante, se ha detectado un error material en la Ficha de Planeamiento de la Subsanción recogida en el apartado 2.3.4 «Fichas de Planeamiento» de la Memoria de Ordenación, ya que los usos globales del Sistema General CTIM según la ficha del PGOU-03 son el industrial, el de servicios al transporte y Terciario pero no el de Aparcamiento.

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 Obras Públicas y Vivienda en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad 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. Córdoba, 30 de junio de 2010. El Delegado, Francisco García Delgado.

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

B. NORMAS URBANÍSTICAS

1. Disposiciones generales.

1.1. Ámbito de aplicación.

El presente Plan de sectorización modifica la categoría del suelo urbanizable no sectorizado o no programado, identificado como PAU-P SANTA MARTA y SG. CTIM.c, determinado y definido en el Texto Refundido de Noviembre de 2002 del Plan de Ordenación Urbana de Córdoba, a suelo urbanizable sectorizado. La delimitación y ámbito del mismo se establecen en los planos correspondientes de información y ordenación.

1.2. Vigencia y Modificación del Plan de Sectorización.

1. La entrada en vigor del Plan de Sectorización requiere la previa publicación de sus ordenanzas en el Boletín Oficial correspondiente, y entrará en vigor desde la publicación de la correspondiente aprobación definitiva. A partir de entonces tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

2. Será necesario tramitar una modificación del Plan, conforme al art. 38 de la LOUA, cuando se altere alguna de sus

determinaciones que no afecten a las condiciones de la ordenación estructural definida en el presente Plan.

1.3. Obligatoriedad.

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

1.4. Interpretación del documento.

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan se efectuara en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2. En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá la escrita, ya que tanto la legislación como la jurisprudencia y el PGOU de Córdoba así los establecen, si bien la interpretación de cualquier determinación de este plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

1.5. Normas de aplicación.

1. Será de plena aplicación lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, Texto Refundido Noviembre de 2002, definida como cuerpo normativo de la ordenación urbanística del municipio y en lo referente a:

- «Normativa. Régimen Urbanístico», que regula el régimen jurídico al que quedan sometidas las distintas clases de suelo, con las particularidades contenidas en el siguiente capítulo de estas Normas.

- «Normativa. Usos, Ordenanzas y Urbanización», que regula las condiciones generales y particulares de los usos, edificación y urbanización, en cuanto a las siguientes regulaciones:

a) Con relación a las determinaciones de este Plan sobre los usos es de aplicación plena en cuanto a definiciones y contenidos en el título «Duodécimo. Regulación de los USOS».

b) Con relación a las determinaciones de este Plan sobre las infraestructuras se han de considerar, sin carácter normativo, los criterios orientativos especificados en el título decimocuarto «Recomendaciones para el diseño de Infraestructuras».

2. Disposiciones particulares.

2.1. Condiciones generales.

2.1.1. Definición y efectos.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable Sectorizado aquellos terrenos del suelo en los que el presente Plan ha delimitado el sector PP. IND Santa Marta para su desarrollo mediante un Plan, vinculándolos al establecimiento y gestión del sistema general CTIM.c, que es necesario para el desarrollo de las previsiones del Plan General.

2. Con la aprobación definitiva del presente Plan de Sectorización se producen los siguientes efectos:

a) El suelo urbanizable no sectorizado indicado en su ámbito adquiere la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, vinculándose los mismos, las construcciones y edificaciones al destino que resulta de este instrumento y al régimen urbanístico que, consecuentemente, le es de aplicación.

b) El resto de los especificados en el art. 34 de la LOUA.

2.1.2. Programación. Plazos.

1. El plazo máximo para la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable sectorizado Ind. Santa Marta será de un año desde la aprobación definitiva del presente Plan de Sectorización.

2. El plazo máximo para la ejecución y urbanización del sector será de tres años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

3. El plazo máximo para la ejecución de la edificación será de 4 años a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

2.1.3. Obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligacio-

nes establecidos por la legislación vigente y en el artículo 4.1.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable Sectorizado delimitado, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos que se establezcan en el plan de etapas del correspondiente Plan Parcial, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. Los propietarios del Suelo Urbanizable tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que están incluidos, si bien tal derecho queda condicionado, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

4. Tal y como se establece en el art. 18.3 de la Ley 6/98, los propietarios del Suelo Urbanizable Sectorizado deberán costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que genera. Por tanto el Plan Parcial deberá contener el compromiso «expreso» de los promotores de aceptar los gastos que se deriven de los refuerzos o mejoras que precisen las redes de energía eléctrica, de abastecimiento de agua y de saneamiento, las cuales se definirán en los oportunos Planes Especiales, en concepto de Cargas Externas, Contribuciones Especiales o Derechos de Extensión, depositando, en su caso, los avales que como garantía se le requieran antes de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

2.1.4. Deber de urbanizar.

1. En Suelo Urbanizable, constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento corre a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución y sistemas generales adscritos, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

c) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución. Además ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzos de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que éste genere, de conformidad con unos requisitos y condiciones que establezca el presente Plan.

d) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

e) El coste del Plan Parcial y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

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

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

2. Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

2.1.5. Deber de conservar la urbanización.

Será preceptivo la constitución de una entidad de conservación para el sector, tal y como establece la correspondiente ficha de Planeamiento, que corresponde a los propietarios del mismo y que se harán cargo de los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos.

2.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

2.2.1. Ámbito del planeamiento parcial.

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado se llevará a cabo dentro del ámbito del sector que a tal efecto delimita este Plan, a través del correspondiente Plan Parcial, que se ajustarán en sus determinaciones a lo establecido en el artículo siguiente de estas Normas.

2. El desarrollo del Sistema General CTIM.c, adscrito a los efectos de la obtención del suelo, este Plan de Sectorización al sector IND _ Santa Marta, se realizará mediante el correspondiente Plan Especial conjuntamente con el resto de las subzonas delimitadas para este S.G. por el Plan General.

2.2.2. Contenido y determinaciones.

1. El Plan de Sectorización regula el desarrollo del sector referido en un único Plan Parcial, mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este capítulo, en las Fichas de Planeamiento y en el plano de «Calificación, Usos y Sistemas».

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas de planeamiento de la memoria y planos del documento de ordenación son las siguientes:

a) La delimitación de un único sector para su desarrollo mediante la formulación de un único Plan Parcial.

b) La iniciativa del planeamiento que será privada.

c) La asignación de usos globales y pormenorizados y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta, conforme al siguiente cuadro. Los usos especificados quedan determinados y definidos en las NN.UU. del Plan General, título duodécimo, expresamente de aplicación.

d) La definición de algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación definidos en los objetivos, criterios y directrices para la ordenación pormenorizada expresados en las Fichas de planeamiento.

e) La localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos, en las fichas de planeamiento y en la planimetría del Plan.

f) El trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios, así como las conexiones exteriores previstas reflejados en los planos de ordenación del este Plan de sectorización.

Dichas determinaciones tienen el carácter vinculante o indicativo que en cada caso se indica en la Ficha de la Memoria.

2.2.3. Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para su ejecución de acuerdo con las indicaciones contenidas en la Ficha.

2. El Plan Parcial establecerá definirá y pormenorizará la zonificación industrial en relación a las distintas tipologías y o modelos industriales a implantar, ajustando el dimensionamiento de las manzanas a los modelos y, en su caso, a la localización estratégica de los usos terciarios.

3. La aplicación de las ordenanzas que se propongan se ajustarán, en sus principios y criterios, al repertorio de ordenanzas propuestas para el Suelo Urbano en la Normativa del Plan General; no obstante, justificadamente, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados en dichas ordenanzas (volumen, ocupación, altura, separación a linderos).

4. La Ficha Reguladora indica el aprovechamiento del Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa

las superficies edificables que pueden destinarse a los usos característicos y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el Título Décimo de las NN.UU del PGOU. La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para el sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en estas Normas.

5. En la Ficha reguladora e indicativamente en el plano de «Calificación, Usos y Sistemas», se expresan las reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o aparcamientos). En cualquier caso, deberán respetarse como mínimas las que corresponda por aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento y del art. 17 de la LOUA. En cuanto a la aplicación propuesta del apartado 2 de dicho artículo, la exención prevista en dicho artículo se justifica en el Apartado 2.1.2 del Documento de Ordenación y se fija el mínimo de reservas en el 9,73%.

6. Corresponde al Plan Parcial la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de las Normas del PGOU.

7. En lo que se refiere a las edificaciones e industrias que se ven afectadas por la nueva ordenación, el Plan Parcial deberá establecer los siguientes tipos:

- Edificaciones a demoler. Aquellas edificaciones de carácter auxiliar o principal, que no son estrictamente necesarias para el desarrollo de la actividad industrial principal, o existe algún medio de adaptación, y siempre y cuando la ordenación pormenorizada lo permita, que deben ser demolidas para la apertura de viario o queden situadas dentro del sistema de espacios libres. Serán objeto de indemnización.

- Edificaciones fuera de ordenación. Serán aquellas edificaciones, cuya demolición no es necesaria para la apertura de nuevo viario o remodelación del existente, pero que quedan, una vez realizada la ordenación pormenorizada, en zonas de uso industrial. Estas quedarán como edificaciones fuera de ordenación y regularizadas hasta fin de actividad. Será el Plan Parcial el que establezca cuales de las edificaciones existentes se ven afectadas por esta condición y cuál será el sistema o procedimiento óptimo para su regularización, así como las normas que deben regir el tipo y carácter de las obras que sobre las mismas se puedan realizar.

2.3. Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado.

2.3.1. Área de reparto.

1. El Plan delimita una única área de reparto coincidente con el ámbito objeto de la sectorización y de acuerdo con las determinaciones del PGOU.

2. Dicha área de reparto incluye, además del sector PP IND _ Santa Marta cuyo planeamiento parcial queda programado, el Sistema General CTIM.c adscrito al mismo para su gestión.

3. Para dicha área de reparto el Plan de Sectorización fija el correspondiente aprovechamiento medio igual a 0,525928872m²t/m²s expresado en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido al uso característico industrial.

4. El sector, con exceso de aprovechamiento sobre el medio, deberá ceder la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando éste se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por el sistema general.

5. En caso de que así se estime conveniente y para facilitar la gestión del sector, se recomienda la elaboración de un convenio entre dichos propietarios y los del sector PP IND _ Santa Marta, para la monetarización de dicho aprovechamiento.

2.3.2. Delimitación de unidades de ejecución.

1. Todos los terrenos del sector, definido en este Plan de Sectorización, se incluirán en una única unidad de ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación se contiene en el presente documento de planeamiento.

2. En todo caso, la posible división en unidades de ejecución que determine el Plan Parcial como instrumento de planeamiento de desarrollo, se hará conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

3. Cuando la delimitación de la unidad de ejecución esté contenida en el planeamiento Plan Parcial, no será de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial.

2.4. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

2.4.1. Presupuestos de la ejecución.

1. Hasta en tanto no se apruebe la ordenación detallada (el instrumento de planeamiento correspondiente), el Suelo Urbanizable Sectorizado estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico establecido para este tipo de suelo por la legislación vigente. En este sentido sólo podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio, al Sistema General previsto,

así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en el art. 53.1 de la LOUA.

2. Sólo podrá actuarse en el sector PP IND _ Santa Marta mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

3. La ejecución del Sistema General CTIM.c se llevará a cabo mediante la aprobación del Plan Especial correspondiente.

4. Para la ejecución de la edificación contemplada en la ordenación definida en el correspondiente Plan Parcial:

a) Deben estar aprobados los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de urbanización.

b) El Proyecto de Reparcelación de Reparcelación deberá haber ganado firmeza en vía Administrativa, según lo establecido en el art. 100.4 de la LOUA.

c) Será preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultáneamente. Se deberán cumplir, además, los requisitos previstos en el artículo 6.0.16 de las NN.UU. del PGOU.

Córdoba, julio de 2005. Fdo.: El Equipo Redactor. Los Arquitectos, Rocío Oria Ratia, Colegiada núm. 305; Julio César de la Vega Fernández, Colegiado núm. 370.

PUBLICACIÓN DE LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO

2.1. Memoria de Ordenación. Apartado 2.3.4. Fichas de Planeamiento

En el Anuncio se recoge en el apartado 2º del fundamento de derecho

La indeterminación del uso global en la ficha de planeamiento y la introducción como tal del uso terciario, en el plano de ordenación O1, resulta incoherente con las determinaciones del PGOU-03, y con lo señalado en los apartados 2.1.1 y 2.3.1.b de la Memoria de Ordenación del Plan de Sectorización.

En virtud de ello se corrige el Texto de la fichas de planeamiento recogida en el apartado 2.3.4. Fichas de Planeamiento de la Memoria de Ordenación, quedando así:

Determinaciones		
Identificación-Denominación del Sector	PP IND – Santa Marta	SG. CTIM.c
Superficie Sector	130.205m ²	30.716m ²
Instrumento de Ordenación	Plan Parcial de Ordenación	Plan Especial
Índice de Edificabilidad bruta	0,65m ² _T /m ² _S	s/. Plan Especial
Techo Máximo Edificable	84.633m ² _T	s/. Plan Especial
Usos Globales	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL APARCAMIENTOS SERVICIOS AL TRANSPORTE
Zonificación		
Área de Reparto	AR – POLÍGONO STA. MARTA	AR – POLÍGONO STA. MARTA
Uso y Tipología Característica	Industria	Industria
Aprovechamiento medio	0,525928872 m ² _T /m ² _S	0,525928872 m ² _T /m ² _S
Sistema de Actuación	Compensación	Expropiación - Ocupación Directa
Iniciativa	Privada	Pública

PLAN DE SECTORIZACIÓN <i>PLAN GENERAL DE ORDENACION CORDOBA / TEXTO REFUNDIDO OCT 2002</i>	<i>FICHAS DE PLANEAMIENTO SECTORIZACIÓN PAU – P. STA. MARTA</i>
SECTOR:	PP IND – SANTA MARTA
DATOS GENERALES:	
clase de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)
denominación:	INDUSTRIAL POLIGONO SANTA MARTA
DATOS DE ORDENACION:	
instrumento de ordenación:	PLAN PARCIAL
superficie (m2 suelo):	130.205
índice de edificabilidad bruta máxima (m2t/m2s):	0,65
techo máximo edificable (m2 techo):	84.633
usos globales:	INDUSTRIAL
usos incompatibles:	RESIDENCIALES
Ordenanza/s de aplicación	SEGÚN PLAN PARCIAL
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Iniciativa:	PRIVADA
Plazo de redacción:	1 AÑO
CESIONES DE SUELO (m2 suelo)	
Viales (V)	SEGÚN PLAN PARCIAL
Espacios Libres – Parques y Jardines (EL) Dotaciones	La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según ART. 17 de la LOUA y módulos R.P.U).
Otras dotaciones públicas	Se admite la exención prevista en el Art. 17.2. de la LOUA.
Será preceptivo la constitución de una entidad de conservación para el sector	
OBJETIVOS	
Consolidación, ensanche y crecimiento industrial y productivo al noroeste de la ciudad junto al Sector PAU – P CTRA. PALMA. La generación de este nuevo sector responderá a las necesidades de suelo industrial y/o terciario, en cada una de las categorías que se estime en el planeamiento de desarrollo y al objeto de absorber la demanda cualificada de los diferentes y diversos sectores productivos. Igualmente su ordenación tendrá en cuenta o se coordinará con la ordenación y accesos definidos para dicho Sector.	
CRITERIOS Y DIRECTRICES	
A. SISTEMA VIARIO	
1. La estructura viaria propuesta es vinculante en relación a garantizar las conexiones con el CTIM y PAU Ctra. de Palma, mediante la continuidad de los viales indicados en la documentación gráfica e infraestructuras necesarias.	
2. El Plan Parcial definirá el trazado definitivo del vial paralelo a la A-431 como vía colectora y de servicio, coordinará el diseño del nuevo nudo viario propuesto de acceso central al sector con la carretera A-431 mediante glorieta con el PP IND Ctra. Palma. En cualquier caso, la tipología del nudo se adecuará a los requerimientos sectoriales de la Consejería competente.	
3. El eje viario transversal interior se vincula a la conexión con el viario longitudinal del PAU Ctra. de Palma, debiéndose garantizar su continuidad y articulación sin que ello conlleve la demolición de edificaciones existentes.	
4. La trama viaria propuesta es orientativa, pudiendo el Plan Parcial adecuarla y o adaptarla a las necesidades de ordenación y diseño morfológico de las manzanas.	
5. En cuanto a línea límite de edificación en relación a la A-431, ésta se dispondrá como mínimo a 35,00m del borde de carretera.	
B. RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES	
En cuanto a las reservas de suelo, el Plan Parcial respetará básicamente la localización, en los bordes y límites Norte y Sur del sector, de los Sistemas de Espacios Libres así como el reservado para la glorieta central propuesta por el PS Ctra. de Palma.	
C. ZONIFICACIÓN	
La ordenación industrial propuesta en el Plan de Sectorización se considera orientativa, si bien la disposición de las manzanas garantizará la continuidad viaria entre ellas y con el viario de borde. El Plan Parcial definirá y pormenorizará la zonificación industrial y terciaria en relación a las distintas tipologías y /o modelos industriales a implantar, ajustando el dimensionamiento de las manzanas a los modelos y, en su caso, a la localización estratégica de los usos terciarios.	