

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN de 30 de septiembre de 2013, por la que se da publicidad a la Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de 29 de mayo de 2013, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial que se cita, en ejecución de sentencia y a su normativa urbanística.

Para general conocimiento y una vez depositado e inscrito el Plan Especial de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados y en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Córdoba, se procede a publicar la presente Orden, junto con el contenido del articulado de sus normas, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Sevilla, 30 de septiembre de 2013

MARÍA JESÚS SERRANO JIMÉNEZ
Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

ANEXO I. ORDEN

ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE, DE 29 DE MAYO DE 2013, POR LA QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL SG-CTIM DEL CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS «EL HIGUERÓN» DE CÓRDOBA EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA

Por Resolución de 31 de enero de 2005, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se aprueba el Plan Especial del Sistema General SG-CTIN, Centro de Transportes Intermodal «El Higuero», la cual fue publicada mediante Resolución de 15 de abril de 2005 (BOJA núm. 103 de 30 de mayo de 2005).

Posteriormente, la Sentencia de 16 de febrero de 2011, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (recurso de casación 1210/07 casa la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, sede de Sevilla, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, dictada el 17 de enero de 2007, y declara la nulidad de la Resolución de 31 de enero de 2005, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que aprueba el referido Plan Especial, y de la Resolución de 15 de abril de 2005, que ordena la publicación de la anterior, por faltar en la documentación el Estudio Económico Financiero, regulado en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en relación con los artículos 14.4 y 19.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En cumplimiento del fallo de la sentencia citada, se conservan los actos y trámites cuyo contenido se hubiese mantenido igual de no haberse cometido la infracción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, esto es, la aprobación inicial y los informes sectoriales recabados, procediéndose a someter nuevamente a información pública el documento del Plan Especial, incorporando el Estudio Económico Financiero. Posteriormente, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Córdoba, de 12 de marzo de 2013, se aprueba provisionalmente el Plan Especial SG CTIM «Centro de Transporte Intermodal de Mercancías» El Higuero (Córdoba) y se remite para su aprobación definitiva a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

La Dirección General de Urbanismo ha informado favorablemente el expediente en sentido favorable con fecha 29 de abril de 2013.

En su virtud, de conformidad con el artículo 31.2.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el artículo 10.1 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías y el artículo 4.3.e) del Decreto 525/2008,

de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Junta de Andalucía.

D I S P O N G O

Artículo 1. Aprobación Definitiva del Plan Especial.

Se aprueba definitivamente el Plan Especial del Sistema General SG-CTIN, Centro de Transportes Intermodal «El Higuerón» (Córdoba), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 2. Inscripción en los Registros administrativos de Instrumentos Urbanísticos.

Una vez aprobado definitivamente, se procederá al depósito e inscripción del Plan Especial en los siguientes Registros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

a) Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, Unidad Registral de la provincia de Córdoba.

b) Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Córdoba.

Artículo 3. Publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Una vez depositado e inscrito el Plan Especial en el Registro Autonómico citado en el artículo anterior, se procederá a publicar la presente Orden, junto con el contenido del articulado de sus normas, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Artículo 4. Notificación.

La presente Orden se notificará a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía y al Ayuntamiento de Córdoba, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición final única. Desarrollo y ejecución.

Se faculta al Director General de Urbanismo para adoptar cuantas medidas sean precisas para el desarrollo y ejecución de esta Orden.

Contra la presente Orden, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación o, en su caso, notificación de la misma, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ANEXO II. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1. OBJETIVO.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO.

ARTÍCULO 3. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL.

ARTÍCULO 5. EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL.

ARTÍCULO 6. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

ARTÍCULO 7. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

ARTÍCULO 8. COMPETENCIAS EN LA ACTUACIÓN.

ARTÍCULO 9. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

ARTÍCULO 10. ESTUDIOS DE DETALLE.

ARTÍCULO 11. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 12. PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

ARTÍCULO 13. LICENCIAS.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DE DOMINIO DEL SUELO.

ARTÍCULO 14. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 15. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO.

ARTÍCULO 16. TITULARIDAD DEL SUELO.

ARTÍCULO 17. DERECHO DE SUPERFICIE.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA.

4.1. Condiciones parcelación.

ARTÍCULO 18. PARCELACIÓN.

4.2. Condiciones de edificación.

ARTÍCULO 19. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

ARTÍCULO 20. EDIFICABILIDAD.

ARTÍCULO 21. ALINEACIONES.

ARTÍCULO 22. RASANTE OFICIAL.

ARTÍCULO 23. RETRANQUEOS.

ARTÍCULO 24. CERRAMIENTOS DE PARCELAS.

4.3. Condiciones de urbanización.

ARTÍCULO 25. INFRAESTRUCTURAS GENERALES.

ARTÍCULO 26. RED VIARIA.

ARTÍCULO 27. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

ARTÍCULO 28. SANEAMIENTO.

ARTÍCULO 29. ALUMBRADO PÚBLICO.

ARTÍCULO 30. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.

ARTÍCULO 31. TELEFONÍA.

ARTÍCULO 32. JARDINERÍA.

ARTÍCULO 33. MOBILIARIO URBANO.

CAPÍTULO 5. REGULACIÓN DE USOS.

ARTÍCULO 34. TIPOS DE USOS.

ARTÍCULO 34. ESTACIÓN DE SERVICIO.

ARTÍCULO 35. SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.

ARTÍCULO 36. TERCIARIO.

ARTÍCULO 37. ALMACENAJE.

ARTÍCULO 38. APARCAMIENTO DE PESADOS.

ARTÍCULO 39. ZONAS VERDES.

CAPÍTULO 6. ZONAS DE ORDENANZA.

ANEXO II. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objetivo.

El Plan Especial del Sistema General CTIM tiene como objetivo la ejecución de un Centro de Transporte de Mercancías Intermodal Público, previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

La redacción del mismo se atiene a lo establecido para este ámbito por el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, por la legislación urbanística vigente estatal y autonómica y por la Ley 5/2001, de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2. Ámbito.

El ámbito de aplicación de la normativa es el Sistema General SG CTIM delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, reflejado en el plano I-1.- Ámbito, de este documento.

El Sistema General SG CTIM está delimitado por la carretera A-431, el PAU (I)-1, los terrenos de la Estación de Mercancías y el Sistema Técnico STC-VO del Plan General vigente.

Artículo 3. Relación con el planeamiento de rango superior.

En todos los aspectos que no queden regulados por la presente normativa serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas por la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente, y por la legislación y normativa de rango superior.

Artículo 4. Vigencia del Plan Especial.

El Plan Especial entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de la aprobación definitiva y del contenido articulado de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, con vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado en la legislación vigente.

Artículo 5. Efectos del Plan Especial.

La entrada en vigor del Plan Especial implica el carácter de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del mismo, en los términos expresados el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 6. Documentación del Plan Especial.

El Plan Especial consta de la siguiente documentación:

1. Memoria.
2. Plan de etapas.
3. Evaluación económica de la actuación.
4. Normativa urbanística.
5. Planos.

Artículo 7. Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan Especial.

Las Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.

Con carácter general, la jerarquía de las determinaciones comprendidas en el Plan Especial, en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las mismas, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

1. Normativa.
2. Determinaciones numéricas de la memoria.
3. Planos.
4. Memoria.
5. Plan de etapas.
6. Evaluación económica de la actuación.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 8. Competencias en la actuación.

La formulación y tramitación del presente Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Córdoba, a quien también corresponde la aprobación inicial y definitiva del mismo, según el procedimiento y en los plazos establecidos en el artículo 31 a 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 9. Ejecución del planeamiento.

La gestión de la ejecución del planeamiento corresponde al Ayuntamiento de Córdoba, quien podrá utilizar cualquiera de las modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local, con arreglo a las determinaciones contenidas en la Sección Tercera del Capítulo I del Título IV de la Ley 7/2002, de de 17 de diciembre.

Artículo 10. Estudios de detalle.

El Plan Especial prevé la edificación de cada una de las parcelas definidas mediante la aplicación directa de las Ordenanzas particulares de la edificación, establecidas para cada zona. No obstante se podrán redactar Estudios de Detalle, cuyo ámbito sea de una o varias manzanas, de forma previa o simultánea al proyecto de edificación, en los términos previstos en el artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 11. Proyectos de urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización será necesaria la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado en el artículo 98 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en los artículos 67 y 79 del Reglamento de Planeamiento, en las determinaciones contenidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana y en esta normativa.

Artículo 12. Proyectos de parcelación.

Para la constitución del derecho de superficie será necesaria la redacción de un proyecto de parcelación que cumplirá con las determinaciones establecidas en los artículos 66 a 68 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en las determinaciones contenidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana y en esta normativa.

La inscripción registral de cada una de las parcelas resultantes reflejará el porcentaje que corresponde a la parcela en la entidad de conservación de la urbanización.

Artículo 13. Licencias.

El procedimiento para otorgar licencias de edificación y uso del suelo se atenderá a lo dispuesto en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, artículo 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en el Título Quinto de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

La solicitud de licencia irá acompañada del informe favorable, emitido por la entidad gestora del Centro de Transportes, sobre la procedencia de la instalación, con arreglo a las determinaciones establecidas en el artículo 21.4 de la Ley 5/2001 de 4 de junio.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DE DOMINIO DEL SUELO

Artículo 14. Clasificación del suelo.

El suelo objeto de desarrollo por el presente Plan Especial está clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba como sistema general adscrito al suelo urbanizable no programado.

Artículo 15. Calificación y regulación de usos del suelo.

Conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, se establecen como usos globales del Sistema General el industrial, terciario y de servicios al transporte.

El Plan Especial establece en el plano 6 -Zonas de ordenanza-, las distintas zonas homogéneas de uso que tienen una misma ordenanza. Se establecen dos grupos:

- Zona dotacional: destinada a la prestación del servicio público a las empresas y empleados del sector transporte, tales como los de gestión, información, oferta, organización y contratación de cargas, ruptura y distribución de las mismas, almacenamiento de mercancías, estacionamiento y comunicaciones, así como todas aquellas otras prestaciones que redunden en la mayor seguridad y comodidad del transporte y sus usuarios, tales como, suministro de carburantes, alojamiento, restauración y reparación de vehículos.

- Zonas particulares: destinadas al establecimiento y desarrollo por las empresas del sector del transporte de sus propias actividades e instalaciones.

Artículo 16. Titularidad del suelo.

Los terrenos objeto del Plan Especial serán de titularidad pública, tal como establece el artículo 10.2.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Artículo 17. Derecho de superficie.

La Administración actuante podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad con destino a usos de interés de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 3.4.7 de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA

Las condiciones generales establecen las normas urbanísticas a que deben someterse todas las zonas que se encuentren comprendidas en el ámbito del Plan Especial, en los aspectos que se regulan a continuación.

4.1. Condiciones parcelación.

Artículo 18. Parcelación.

Parcelación es la subdivisión de terrenos en dos o más lotes o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Especial.

No se podrán efectuar parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan las superficies mínimas de parcela y las condiciones de frente mínimo y fondo mínimo establecidas para cada zona de ordenanza.

Cualquier parcelación será objeto de licencia municipal.

4.2. Condiciones de edificación.

Artículo 19. Ocupación máxima de parcela.

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 13.2.4 de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la permitida por las condiciones particulares de la ordenanza de la zona en que se encuentra enclavada.

Artículo 20. Edificabilidad.

Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

a) Edificabilidad bruta: Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²/m²s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie del sector o de cada unidad de ejecución.

b) Edificabilidad neta: Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m²/m²s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

A efectos de computar la superficie construida total de la parcela, y de la medición de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo 13.2.3 de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Artículo 21. Alineaciones.

El Plan Especial establece en el plano 5.- Alineaciones y red viaria, con carácter obligatorio, las alineaciones de parcela, siendo éstas las líneas que separan el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos.

Artículo 22. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de la vía pública definido en el Plan Especial, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización, que sirve como referencia oficial a efectos de medición de altura. La rasante del terreno, que corresponde al perfil del terreno natural no es objeto de identificación en las Normas urbanísticas.

Artículo 23. Retranqueos.

Se considera retranqueo al retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías.

No se permite la existencia de ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela, en las condiciones particulares de las distintas ordenanzas.

Los espacios de retranqueo podrán ajardinarse, destinarse a aparcamientos de vehículos o a realizar operaciones de carga y descarga.

Artículo 24. Cerramientos de parcelas.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,00 metros; estarán formados en toda su altura por elementos diáfanos. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.

Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

4.3. Condiciones de urbanización.

Artículo 25. Infraestructuras generales.

Se pretende determinar con estas Normas las condiciones técnicas mínimas que ha de cumplir el proyecto de urbanización del sector.

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de vialidad, infraestructuras básicas, etc. Deberán garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano con arreglo a lo dispuesto en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

Deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

El proyecto de urbanización deberá garantizar la transformación de las parcelas en solares, para lo que deberá contener con precisión el desarrollo de los servicios necesarios, y como mínimo los establecidos en el artículo 148.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y 7.1.4 de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Los proyectos de urbanización se ajustarán a las determinaciones y contenido establecidos en la Sección 2.ª del Capítulo 5.º del Título Tercero de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.

La inclusión en el proceso urbanizador de y edificatorio del ámbito objeto de ordenación implica la asunción por la propiedad del suelo de los gastos de urbanización establecidos en el artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 26. Red viaria.

1. Alineaciones y rasantes.

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan Especial.

2. Pendientes longitudinales.

El trazado de la red viaria se adaptará a la pendiente natural del terreno; la pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríoglas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.

3. Secciones transversales.

La pendiente transversal mínima de las calzadas será del 2%, medida desde el eje de la calzada hacia el exterior. Las aceras y los aparcamientos tendrán una pendiente de un 2% hacia las calzadas.

Las secciones transversales corresponderán con las establecidas en el plano 10.- Secciones tipo de este documento.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 2,00 m; cumplirán lo dispuesto en la normativa municipal, y en especial lo dispuesto en la Ordenanza de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas urbanísticas en el transporte y la comunicación.

4. Pavimentación.

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

El pavimento en aceras e itinerarios peatonales será antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas.

5. Aparcamientos.

En la vía pública se preverá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable; de éstas al menos un 5% se reservarán para personas con movilidad reducida que deberán cumplir con las determinaciones establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

6. Cerramiento del centro.

El Centro de Transportes estará vallado en todo su perímetro. El acceso será controlado, y realizará por el punto señalado en los planos de ordenación. Se preverán al menos dos salidas más que únicamente se utilizarán en caso de emergencia.

Artículo 27. Abastecimiento de agua.

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

La red cumplirá las determinaciones contenidas en el Capítulo Segundo del Título Decimocuarto de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba y a las establecidas por la Empresa Municipal de Aguas.

Artículo 28. Saneamiento.

La red de saneamiento será separativa, y conectará las aguas pluviales al Arroyo Cantarranas situado en el límite Este del futuro Centro de Transportes.

La red de fecales se canalizará a través de una red que conecte con el colector existente ϕ 600 paralelo al Arroyo Cantarranas que conecta aguas abajo con un emisario que discurre paralelo al río Guadalquivir y conecta a su vez con la actual depuradora de Aguas de Córdoba.

La red cumplirá las determinaciones contenidas en el Capítulo Tercero del Título Decimocuarto de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba y a las establecidas por la Empresa Municipal de Aguas.

Artículo 29. Alumbrado público.

El alumbrado no se contemplará únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

La red cumplirá las determinaciones contenidas en el Capítulo Primero del Título Decimocuarto de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba y en la Ordenanza Municipal de Protección del Cielo Nocturno (BOP núm. 127 de 4 de junio de 1999).

Artículo 30. Infraestructura eléctrica.

Se resolverá en los términos que indique la compañía suministradora.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normativa sectorial vigente, así como la normativa de la compañía suministradora.

Artículo 31. Telefonía.

La red telefónica será siempre subterránea. La red se proyecta a partir del tendido de Telefónica situado en la margen derecha de la A-431.

Los armarios de control y elementos que resulten necesarios, quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

Además debe de enterrarse la red aérea de telefonía existente en la zona Oeste del Centro por su afección a la distribución de parcelas y a la entrada principal al Centro.

La red cumplirá las determinaciones contenidas en el Capítulo Cuarto del Título Decimocuarto de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba y a la normativa de la compañía suministradora.

Artículo 32. Jardinería.

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, de soleamiento, de ordenación espacial y de adecuación ambiental, debiendo utilizar especies propias de la región o de comprobada buena adaptación a la ciudad.

Los proyectos de ajardinamiento de zonas verdes cumplirán las determinaciones contenidas en el Capítulo Sexto del Título Decimocuarto de la Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba y en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Urbano en Relación con las Zonas Verdes (BOP núm. 62, de 17 de marzo de 1997).

Artículo 33. Mobiliario urbano.

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana. Su ubicación permitirá siempre la existencia de una franja libre de obstáculos de 1,20 m de anchura x 2,20 m de altura. El mobiliario urbano se dispondrá alineado en el sentido del itinerario peatonal, y si se coloca en la acera, deberá instalarse en el lado de la calzada, separado al menos 0,15 metros de su borde.

Los elementos de mobiliario urbano deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte y con la Ordenanza Municipal sobre Supresión de Barreras (BOP núm. 162, de 15 de julio de 1994).

CAPÍTULO 5. REGULACIÓN DE USOS

Artículo 34. Tipos de usos.

El Plan Especial establece, en relación con su implantación en su ámbito, los siguientes tipos de usos:

- Uso pormenorizado: Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados en todo el ámbito del Plan Especial se determina en el plano 6.- Zonas de ordenanza.

- Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas, en el Capítulo de Ordenanzas de Edificación.

En ningún caso el uso compatible podrá sustituir al uso pormenorizado.

- Uso prohibido: Se consideran así aquellos usos que no deben implantarse en el ámbito de este Plan Especial por imposibilitar sus objetivos o por ser incompatibles con los usos permitidos.

Artículo 34. Estación de servicio.

34.1. Definición.

Lugar destinado al servicio de vehículos automóviles de cualquier clase, cuyo fin principal es la venta de carburante. Se incluyen los lugares anejos de paso, espera o estancia de vehículos.

34.2. Condiciones de desarrollo.

Serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente, tanto de carácter estatal como autonómico y municipal.

Artículo 35. Servicios del automóvil.

35.1. Definición.

Instalaciones cuya finalidad es el servicio del automóvil, incluyendo las fases de reparación, exposición y venta, exceptuando la venta de carburantes.

Se diferencian las siguientes clases:

A) Servicios técnicos y auxiliares del motor: instalaciones vinculadas directamente a la actividad del transporte y la industria del motor, centradas en la reparación y venta al por menor de accesorios.

B) Exposición y venta de automóviles: instalaciones destinadas a la comercialización de vehículos para el transporte de mercancías.

35.2. Condiciones de desarrollo.

Serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente sobre las distintas actividades instaladas en las parcelas incluidas en la zona de ordenanza, tanto de carácter estatal como autonómico y municipal.

Artículo 36. Terciario.

36.1. Definición.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

36.2. Condiciones de desarrollo.

En el desarrollo del uso terciario serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Capítulo Cuarto del Título Duodécimo de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, así como la legislación y normativa sectorial específica.

Artículo 37. Almacenaje.

37.1. Definición.

Instalaciones cuya finalidad es el almacenamiento y preparación para el transporte de primeros materiales, así como su preparación para posteriores transformaciones, transporte y distribución. Incluye la gestión centralizada de servicios auxiliares.

37.2. Condiciones de desarrollo.

En el desarrollo del uso de almacenaje serán de aplicación las determinaciones referentes a este uso establecidas en el Capítulo Tercero del Título Duodécimo de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, así como la legislación y normativa sectorial específica.

Únicamente serán autorizables los usos definidos en el Capítulo Tercero del Título duodécimo de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba que cumplan las condiciones del art. 37.1 de esta Normativa.

Artículo 38. Aparcamiento de pesados.

38.1. Definición.

Zona destinada al aparcamiento de vehículos pesados vigilado.

38.2. Condiciones de desarrollo.

Serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente, tanto de carácter estatal como autonómico y municipal.

Artículo 39. Zonas verdes.

39.1. Definición.

Comprende las zonas destinadas a espacios libres de uso público en el ámbito del Plan Especial.

39.2. Condiciones de desarrollo.

En el desarrollo del uso de zona verde serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Capítulo Sexto del Título Duodécimo de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

CAPÍTULO 6. ZONAS DE ORDENANZA

Las siguientes determinaciones establecen las condiciones particulares para las diferentes zonas de ordenanza propuestas por el Plan Especial, a las que deben atenerse las edificaciones y actividades que se ubiquen en ellas.

ZONA DE ORDENANZA	ESTACIÓN DE SERVICIO	1
TIPOLOGÍA	Edificación aislada	

USOS		
Característicos	Venta de carburante a los vehículos automóviles.	
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Estacionamiento de vehículos en espacios abiertos. - Taller de reparación y servicio. - Comercial en locales de superficie $\leq 350 \text{ m}^2$. - Hostelero: cafés y restaurantes sin espectáculos. - Oficinas asociadas al uso característico 	
Prohibidos	El resto de los no mencionados	
PARCELACIÓN		
Parcela mínima	Se establece una parcela única, marcada en la documentación gráfica, no siendo susceptible de segregaciones ni agregaciones.	
Retranqueo mínimo	10 m a todas las alineaciones	

VOLUMEN		
Edificabilidad máxima	0,2 m ² /m ²	
Ocupación máxima	20%	
Altura máxima	La necesaria para el desarrollo de la actividad.	

Plazas de aparcamiento	Las parcelas garantizarán la resolución del estándar de aparcamiento de automóviles previstos con un mínimo de 1 plaza/50 m ² de edificación.	
------------------------	--	--

ZONA DE ORDENANZA	SERVICIOS AL VEHÍCULO	2
TIPOLOGÍA	Edificación adosada	

USOS		
Característicos	Talleres de reparación sin venta de carburantes. Exposición y venta de automóviles de transporte	
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> - Venta de accesorios del automóvil al por menor. - Oficinas asociadas al uso característico. - Estacionamiento de vehículos en espacios abiertos o cerrados 	
Prohibidos	El resto de los no mencionados	

PARCELACIÓN		
Parcela mínima	2.500 m ²	
Frente mínimo	35 m	
Retranqueo mínimo	Los grafiados en el plano 5	

VOLUMEN		
Edificabilidad	0,8 m ² /m ²	
Ocupación máxima	La establecida en el plano 5	
Altura máxima	7 m y 2 plantas, medidos en la línea de cornisa de la cubierta del edificio, salvo instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad.	

Plazas de aparcamiento	Las parcelas garantizarán la resolución del estándar de aparcamiento de automóviles previstos con un mínimo de 1 plaza/50 m ² de edificación.	
------------------------	--	--

ZONA DE ORDENANZA	CENTRO DE SERVICIOS	3
TIPOLOGÍA	Edificación aislada	

USOS		
Característicos	Terciario	
Compatibles	Hostelería. Comercial en locales de superficie < 350 m ² .	
Prohibidos	El resto de los no mencionados	

PARCELACIÓN		
Parcela mínima	Se establece una parcela única, marcada en la documentación gráfica, no siendo susceptible de segregaciones ni agregaciones.	
Frente mínimo		
Retranqueo mínimo	10 m a todas las alineaciones	

VOLUMEN		
Edificabilidad	1,0 m ² /m ²	
Ocupación	40%	
Altura máxima	16,75 m medidos en la línea de cornisa de la cubierta del edificio, salvo instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad comercial	
Nº máximo de plantas	5	

Plazas de aparcamiento	Las parcelas garantizarán la resolución del estándar de aparcamiento de automóviles previstos con un mínimo de 1 plaza/75 m ² de edificación.	
------------------------	--	--

ZONA DE ORDENANZA	ALMACENAJE/DISTRIBUCIÓN	7
TIPOLOGÍA	Edificación adosada	

USOS		
Característicos	Almacenaje, fraccionamiento y distribución de mercancías	
Compatibles	- Oficinas asociadas al uso característico. - Estacionamiento de vehículos en espacios abiertos o cerrados	
Prohibidos	El resto de los no mencionados	

PARCELACIÓN		
Parcela mínima	En caso de segregación de las manzanas previstas en la ordenación, se establece una parcela mínima de 4.000 m ²	
Retranqueo mínimo	Los grafiados en el plano 5	

VOLUMEN		
Edificabilidad	0,7 m ² /m ²	
Ocupación máxima	La señalada en el plano 5	
Altura máxima	15 m medidos en la línea de cornisa de la cubierta del edificio, salvo instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad comercial	
Nº máximo de plantas	3	

ZONA DE ORDENANZA	APARCAMIENTO DE PESADOS	
-------------------	-------------------------	--

USOS		
Característicos	Estacionamiento controlado de vehículos en espacios abiertos.	
Compatibles	Ninguno	
Prohibidos	El resto de los no mencionados	

PARCELACIÓN	
Parcela mínima	Se establece una parcela única, marcada en la documentación gráfica, no siendo susceptible de segregaciones.
Retranqueos	Los grafiados en el plano 5

VOLUMEN	
Edificabilidad	0,02 m ² / m ²
Ocupación	2%
Nº máximo de plantas	1

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
-------------------	--------------------------------

USOS	
Característicos	Espacios libres de dominio y uso público.
Compatibles	<p>En zonas verdes de superficie superior a 5.000 m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. - Construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa, tales como templete, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo. - Instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de la zona verde. <p>En zonas verdes de superficie inferior a 5.000 m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa, tales como templete, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo. - Instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de la zona verde. <p>Las concesiones para construcciones de carácter temporal o definitivo serán únicamente competencia del Ayuntamiento de Córdoba.</p>
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

VOLUMEN	
Edificabilidad	0,05 m ² /m ²
Ocupación	
Uso deportivo	25%
Uso espectáculos	15%
Edificación auxiliar	5%
Altura	4 m, 1 planta
Retranqueos a todos los linderos	3 m mínimo