

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CORRECCIÓN de errores de la Orden de 30 de julio de 2015, por la que se dispone la publicación de la Orden de 2 de junio de 2014, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba, para la implantación de instalaciones deportivas en «Finca Santa Clara» (BOJA núm. 152, de 6.8.2015).

Advertido error en la publicación de la Orden de 30 de julio de 2015, por la que se dispone la publicación de la Orden de 2 de junio de 2014, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba para la implantación de instalaciones deportivas en «Finca Santa Clara» al no haber sido publicado el Anexo Normas Urbanísticas de esta última Orden, procede la publicación del mismo.

A N E X O

NORMAS URBANÍSTICAS

F Ficha de Planeamiento

SECTOR		SUSO CÍRCULO DE LA AMISTAD-SANTA CLARA.	
DATOS GENERALES:			
Clase de suelo:		Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado	
Denominación:		SUSO CÍRCULO DE LA AMISTAD-SANTA CLARA.	
DATOS DE ORDENACION:			
Instrumento de ordenación:		Innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba	
Superficie (m² suelo):		46.668,04	
Índice de edificabilidad bruta máxima (m²t/m²s):		0,11 OE	
Techo máximo edificable (m² techo):		5.133,48 OE	
Usos global:		TERCIARIO OE	
Usos pormenorizados:		RECREATIVO	
Ordenanzas de aplicación:		SEGÚN INNOVACIÓN (TERCIARIO-RECREATIVO CÍRCULO DE LA AMISTAD-SANTA CLARA)	
Aprovechamiento medio		0,11 m²t Uso Terciario /m²s OE	
Aprovechamiento correspond. a la propiedad		4.620,14 m²t (90% AM x Sup Sector)	
Sistema de Actuación:		COMPENSACIÓN	
Iniciativa:		PRIVADA	
Plazo de Redacción:		1 Año	
CESIONES:			
Viales (V):		Según Determinaciones de Ordenación Pormenorizada	
Espacios Libres y Zonas Verdes (EL):		La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter de mínimo cuantificación superficial según art. 17 LOUA y módulos del RPU art. 12)	
Otras dotaciones públicas (EQ):		La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter de mínimo cuantificación superficial según art. 17 LOUA y módulos del RPU art. 12)	

OBJETIVOS:
1. El establecimiento una zona terciaria vinculada a la ciudad de Córdoba que suponga el aumento de la oferta de actividad deportiva.
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
SISTEMA VIARIO
2. La estructura viaria que propone esta Innovación será vinculante en orden a garantizar las conexiones con las tramas viarias y de infraestructuras colindantes, y en especial con la N-437 que conecta a Córdoba con el Aeropuerto. OP
3. El viario interior que se plantee deberá ajustarse a las cotas altimétricas del Vial de Conexión con la glorieta de la N-437, evitando pendientes excesivas, y con una sección viaria que permita el tráfico rodado con un ancho de calzada mínimo de 7 m. OP
4. Se dotará de aparcamientos en batería de 2,5 m x 5 m lo más próximos al Espacio Libre de uso Público. OP
Sistema de espacios libres y dotaciones públicas
5. Se integrarán en una misma Zona de Espacios Libres de Uso público las Dotaciones del Sector. OP
6. Estos irán en la zona Norte del Sector dando servicio además a la zona Urbana próxima, esta ubicación garantizará su mejor conexión con el entorno y con la N-437. OP
7. Las reservas para Espacios Libres y dotacionales se establecerá con las características y proporciones adecuadas a las necesidades del sector, cumpliendo con los estándares mínimos que fija la legislación aplicable, y en especial con lo especificado en el número 17 de la LOUA. OE
ZONIFICACIÓN
8. La ordenación de uso terciario grafiada en la Innovación se considera vinculante, si bien la disposición de las manzanas garantiza la continuidad viaria de la trama urbana. Así mismo se considera vinculante a su vez el tamaño, dimensión y ocupación de las parcelas. Ya que responde de forma directa al Estudio de Impacto Ambiental. OP
9. La Innovación pormenoriza la zonificación terciaria en relación a la tipología de uso recreativo a implantar, dimensionando las manzanas para ajustarlas al modelo elegido y a la localización estratégica, respondiendo de igual manera al Estudio de Impacto Ambiental y a otras Afecciones. OP
SISTEMAS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS:
10. Se diseñará, mediante el Proyecto de Obras de Urbanización necesario para la ejecución de las determinaciones contenidas en esta Innovación, las conexiones con las redes básicas circundantes. OP
11. Las redes básicas de infraestructuras que se diseñen seguirán, en la medida de lo posible, el trazado del viario local propuesto. Dichas redes discurrirán obligatoriamente por espacio público no lucrativo, disponiéndose de arquetas y puntos de registro en número suficiente para la accesibilidad y el mantenimiento de dichas redes .OP
12. Finalmente, se integrarán los nuevos Centros de Transformación que se dispongan en las edificaciones y Zonas Verdes ordenadas. OP
13. El promotor tendrá el compromiso expreso de aceptar los gastos que se deriven de los refuerzos o mejoras que precisen las redes de energía eléctrica, saneamiento y red de abastecimiento de Agua, las cuales se definirán en los oportunos Planes Especiales, en concepto de cargas externas o derechos de extensión ,depositando en su caso, los avales que como garantía se le requieran antes de la Aprobación Definitiva de este Documento. Todo lo anterior según lo establecido en el art. 46 del R.P.U. OP
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA URBANIZACIÓN
14. Se diseñará, mediante el Proyecto de Obras de Urbanización pertinente, las conexiones con las redes básicas circundantes. OP
15. Finalmente, se integrarán los nuevos Centros de Transformación que se dispongan en las edificaciones y Zonas Verdes ordenadas. OP
16. Se deberá constituir una vez finalizada las obras de urbanización una «Entidad de Conservación» para su mantenimiento. OP

PARTE 3: NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1

Disposiciones previas

Art. 1.º Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente documento tiene la naturaleza jurídica propia de la Norma Urbanística que innova, en el ámbito delimitado por el mismo. Asimismo, constituye el instrumento de ordenación estructural y pormenorizada de los suelos que incluye y define el régimen jurídico-urbanístico de estos.

2. La presente Innovación tiene como objetivo básico procurar el cambio de categoría de terrenos de suelo No Urbanizable (SNUEP-VG) a Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, según su caso, con un uso global Terciario, pormenorizando en recreativo, innovando así el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, y ultimando asimismo la ordenación, en el caso del Suelo Urbanizable Ordenado, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

Art. 2.º Alcance y contenido.

1. Las Normas de Ordenación de la presente Innovación serán de aplicación para el ámbito territorial en el que se centra la misma, en todo lo que no se oponga a lo establecido con carácter general al vigente PGOU de Córdoba, y sin perjuicio de las determinaciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

2. La presente Innovación contiene, estructuradas en dos niveles, las determinaciones necesarias para:

a) Al nivel de ordenación estructural;

17. La delimitación precisa del sector que será objeto de transformación, con la definición del Aprovechamiento Medio.

18. La ordenación estructural (propia del Planeamiento General para el suelo urbanizable sectorizado y ordenado). En particular aquellas necesarias para: La integración de la nueva propuesta en la Estructura General establecida PGOU de Córdoba; La fijación de usos, densidades y edificabilidades globales; Así como la definición de los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo sectorizado.

19. La organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación, ejecución y edificación establecidos en el número 18.2 LOUA.

20. La concreción de los compromisos y garantías prestados para la urbanización.

21. La comprobación de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que garantizan los servicios públicos que la propuesta demande, así como la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación. Todo ello mediante la incorporación al presente documento de los informes técnicos de los órganos competentes.

b) Al nivel de ordenación pormenorizada;

La ultimación de la ordenación estructural establecida por esta Innovación, que haga 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:

i. El Trazado y las características de la red de comunicaciones propia del sector y de sus enlaces con el Sistema Viario de la zona, 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.

ii. 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 PGOU de Córdoba, respetándose en todo caso el índice de edificabilidad bruta asignado (a nivel estructural) por la propia Innovación.

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

iv. 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.

v. 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.

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

3. El contenido documental de la presente Innovación es, por idéntica razón, el señalado en el número 19 de la LOUA, organizado de modo que pueda hacerse operativa la tramitación del documento completo, y consta pues de la siguiente documentación gráfica y escrita:

PARTE PRIMERA:	
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN	
Memoria	
Planos de Información	
PARTE SEGUNDA:	
DOCUMENTO DE ORDENACIÓN	
Parte 2.A	Parte 2.B
Determinaciones de Ordenación Estructural	Determinaciones de Ordenación Pormenorizada
2.A.1. Memoria Justificativa	2.B.1. Memoria Justificativa
2.A.2. Planos de Ordenación Estructural	2.B.2. Planos de Ordenación Pormenorizada
PARTE TERCERA:	
NORMATIVA URBANÍSTICA	

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.

Art. 3.º Efectos y vigencia de la Innovación.

La presente Innovación será publicada, ejecutiva y obligatoria, y por tanto, el cumplimiento de sus previsiones será exigible tanto para el Ayuntamiento de Córdoba y los demás organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares afectados. Asimismo, entrará en vigor desde su publicación y tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el art. 34 LOUA y en el art. 154 del Reglamento de Planeamiento, mientras no se modifiquen o revisen sus determinaciones.

Art. 4.º Revisión y modificación.

1. No procederá la tramitación de revisión alguna de esta modificación del PGOU.

2. En este sentido no supondrán Modificaciones del presente documento, las siguientes actuaciones:

Cualquier alteración que pueda resultar: Del margen de concreción que el PGOU de Córdoba y la legislación urbanística reservan al Proyecto de Urbanización o de la corrección de los errores del mismo, de conformidad con la legislación aplicable.

CAPÍTULO 2

Disposiciones de Régimen Urbanístico

Art. 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 Título II, Capítulo 2.º de las NN.UU. del PGOU de Córdoba, 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, conforme al art. 2.2.1 de la NN.UU. del PGOU.

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, conforme al art. 2.2.2 de la NN.UU. del PGOU de Córdoba y la LOUA.

Art. 6.º Clasificación del suelo.

1. Los suelos incluidos en el ámbito de la presente Innovación, y clasificados por el PGOU de Córdoba como No 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.

2. En desarrollo y ejecución de dichas determinaciones, se producirán cambios en la clasificación, en sentido creciente de consolidación urbana. Tales cambios no requieren modificación o revisión del presente documento y son asimilables, exclusivamente, a los siguientes supuestos:

a) El Suelo No Urbanizable incluido en el ámbito de la Innovación bajo la denominación SUSO CÍRCULO DE LA AMISTAD-SANTA CLARA, se transmutará automáticamente en Suelo Urbanizable Ordenado, desde el momento en que sea aprobado definitivamente el Documento completo que integra la presente Innovación

b) El suelo Urbanizable Ordenado se transmutará automáticamente en suelo Urbano Consolidado, cuando se ejecuten efectivamente todas las obras de urbanización previstas:

Por esta Innovación (Parte 2.B) para el sector SUSO CÍRCULO DE LA AMISTAD-SANTA CLARA.

En los plazos que se establezcan en ambos casos y con el cumplimiento de las cesiones correspondientes, mediante la ejecución completa de los Proyectos de Urbanización que se prevean.

Art. 7.º Calificación del suelo.

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

CAPÍTULO 3

Desarrollo de la innovación

Art. 8.º De los Instrumentos de Desarrollo Urbanístico.

1. La presente Innovación se desarrollará y completará sus determinaciones, para el sector SUSO CÍRCULO DE LA AMISTAD-SANTA CLARA, mediante las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada contenidas en la Segunda Parte de este Documento (Parte 2.B). En el caso del sector. En cualquier caso, las determinaciones que se establezcan 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 la presente innovación, se detallarán y programarán con toda precisión mediante Proyecto de Urbanización, conforme a los dispuesto en el artículo 3.5.2 y 3.5.3 de las NN.UU. 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.

Art. 9.º Proyectos de Urbanización.

Art. 9.1.º Determinaciones propias de los Proyectos de Urbanización.

1. 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 esta Innovación 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.

2. El Ayuntamiento podrá imponer en su caso las características de los materiales a emplear en los acabados de urbanización, justificando su procedencia en la armonización del entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de la zona.

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.

Art. 9.2.º Ejecución de los Proyectos de Urbanización.

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.5.2 y 3.5.3 de las NN.UU. 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.

2. 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).

3. Las obras objeto de proyecto atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas especificadas en el Pliego de Condiciones e Instrucciones editado por la Gerencia de Urbanismo de Córdoba, y que a tal efecto habrá de incorporarse al propio Proyecto de Urbanización. Se seguirán igualmente las recomendaciones del Título XXIV de las NN.UU. del PGOU y de los informes recabados de las Compañías Suministradoras y del área de Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba durante su tramitación.

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

5. 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 las mismas, pudiendo

ser puestas en servicio si su informe fuera favorable, siguiéndose para ello el procedimiento descrito en el artículo 154 de la LOUA.

Art. 9.3.º Cumplimiento del condicionado ambiental en el Proyecto de Urbanización.

En los correspondientes instrumentos de desarrollo de la presente Innovación y durante la ejecución de las obras, se deberá tener en cuenta y cumplir el condicionado ambiental recogido en el Informe de valoración ambiental formulado por la Consejería de Medio Ambiente ,relativo a la presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba.

Art. 9.4.º Conservación de la Urbanización.

Una vez ejecutada la Urbanización, el promotor de la misma instará al Ayuntamiento la recepción de las obras, momento en el que simultáneamente las obras se entregarán con carácter indefinido a la «Entidad Urbanística de Conservación», que habrá de constituirse, anterior o simultáneamente al acto de recepción, al objeto de asumir el mantenimiento y conservación de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.

CAPÍTULO 4

Gestión de la innovación

Art. 10.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 la presente Innovación corresponde al Excmo. Ayuntamiento 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.

Art. 11.º Área de Reparto , Aprovechamiento Medio.

La presente Modificación delimita una única Área de Reparto coincidente con el ámbito de los suelos cuya Clasificación se innova. Dicha Área denominada AR. SUSO CÍRCULO DE LA AMISTAD SANTA-CLARA incluye íntegramente el sector SUSO Campo Bajo. Así mismo, se fija el correspondiente Aprovechamiento Medio, igual a 0,11, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo bruto, y referido al uso característico Terciario.

Art. 12.º Sistema de Actuación por Compensación.

El Sistema de Actuación seguido para el desarrollo del sector es el de Compensación. Dicho sistema se aplicará sobre las Unidades de Ejecución completa que se delimita en la presente Innovación, como es la UE. SUSO Círculo de la Amistad Santa-Clara.

12.1 De forma previa o simultánea a la aprobación definitiva de la presente Innovación, 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 esta innovación.

12.2. 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. SUSO CÍRCULO DE LA AMISTAD SANTA CLARA, 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 esta Innovación 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.

12.3. 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.

12.4. 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; Así como, finalmente, cualesquiera otros Costes expresamente asumidos mediante Convenio Urbanístico.

12.5. Los propietarios de los suelos incluidos en el ámbito de la Innovación, 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, 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.

12.6. Solo se implanta el Uso Terciario pormenorizando en Recreativo en el Sector.

USO	C.H.
Terciario	1,00

Art. 13.º Dotaciones.

El acuerdo de aprobación de la Propuesta de Reparcelación 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 innovación, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afección a los usos previstos por el mismo.

CAPÍTULO 5

Condiciones generales de Uso e Higiene

Art. 14.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 Reguladoras de la Edificación señaladas en el Título II de las presentes.

CAPÍTULO 6

Normas de protección de elementos naturales

Art. 15.º Contaminación lumínica.

Quedan prohibidos los rótulos luminosos nocturnos, así como enviar luz de forma directa hacia el cielo, debiendo el proyecto de urbanización adaptar el diseño de las luminarias a dichos criterios.

CAPÍTULO 7

Servidumbre aeronáuticas

Art. 16.º Afecciones sobre el Territorio.

La totalidad del ámbito de la Innovación se encuentra incluida en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Córdoba. En los planos correspondientes a la Ordenación Estructural se representan las líneas de nivel que afectan a dicho ámbito. Esta circunstancia deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad mediante la anotación correspondiente.

Art. 17.º Limitación de Altura.

La altura de las edificaciones previstas, incluidos todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipo de climatización, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) incluidas las grúas de construcción no deberán superar la cota de 110 metros sobre el nivel del mar.

Art. 18.º Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

Al encontrarse el ámbito de estudio incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución del cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) y

la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72, en su actual redacción.

Así mismo será necesaria la autorización prevista en el Artículo 16 del Decreto 584/72, antes citado para la instalación de cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, tales como el radiofaro omnidireccional y el medidor de distancias VOR/DME, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos.

Las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de la propiedad en razón de la función social de ésta y por tanto las resoluciones que al respecto de su cumplimiento se evacuen no generarán ningún tipo de derecho a indemnización.

CAPÍTULO 8

Normas reguladoras de la edificación

Sección 1.ª Ordenanza zona Terciario-Recreativo Círculo de la Amistad Santa-Clara

Art. 19.º Delimitación y Subzonificación.

Comprende esta zona el área representada y delimitada en los Planos de Calificación y Usos con la denominación, a efectos de esta Innovación: Terciario Círculo de la Amistad-Santa Clara.

Art. 20.º Condiciones de ordenación.

1. Parcela mínima:

La parcela mínima se corresponde con la única parcela de uso lucrativo y de esta calificación que se establece en esta Innovación.

2. Edificabilidad neta:

La edificabilidad, sobre superficie de parcela neta es de 0,1344761 m²t/m²s y representa en el Plano de Ordenación Pormenorizada OP_02 USOS ,INTENSIDADES Y ORDENANZAS.

3. Fachada Mínima Admisible:

La fachada a viario público o espacio libre público es la establecida en los planos de esta Innovación.

4. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de Ocupación máxima de parcela neta es del 30% de la superficie de ésta.

5. Separación a linderos.

La separación mínima de la Edificación a los linderos, tanto públicos como privados de la parcela será de 5 m.

Art. 21.º Condiciones de la Edificación.

1. Altura máxima y número de plantas:

La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 8,50 m de altura.

En caso de cubierta plana por encima de la altura reguladora máxima podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma y los espacios para instalaciones con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de cubierta y una altura libre máxima de 3 m.

2. Altura Libre de Plantas:

La altura libre mínima de planta baja y planta alta será de 3 m.

3. Ordenanza de Vallas:

Las vallas irán alineadas a vial, espacio público y medianeras se realizarán con un metro de altura máxima de base de elementos sólidos y opacos, pudiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de hasta 1,10 m de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario o de la cota superior de los terrenos colindantes.

En caso de rasantes con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

Art. 22.º Regulación de usos.

1. Uso Dominante: Terciario-Recreativo, excepto plaza de toros.

2. Usos Compatibles:

2.1. Terciario vinculado al uso dominante:

- Salones de peluquería, de estética y similares.
- Oficinas para gestión de instalaciones.
- Hostelería.

2.2. Equipamiento comunitario excepto de Asistencia Sanitaria, cementerios y tanatorios.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	PERI HB-SC
DATOS GENERALES:	
Ámbito / tipo de suelo:	PERI/ Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización
Denominación:	HIGUERÓN BAJO-SANTA CLARA
Hoja/s número orden:	62
DATOS DE PLANEAMIENTO:	
Instrumento de ordenación:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Superficie (m ² suelo):	219.550
Techo máximo edificable (m ² techo):	76.842,50
Usos globales:	RESIDENCIAS UNIFAMILIARES
Ordenanza/s de aplicación:	Según PERI
DATOS DE GESTIÓN:	
Área de reparto:	AR.PERI.HB-SC
Aprovechamiento tipo (AT):	0,350 m ² t/m ² s uso y tipología PERI sistema de actuación: COMPENSACIÓN
Iniciativa:	PRIVADA
Programa de actuación:	1.º CUATRIENIO
CESIONES DE SUELO:	
Según Plan General PERI,	

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A. Objetivos: Los propios del Planeamiento Especial de Reforma Interior (Ordenación de terrenos mediante aperturas de viario, dotación de servicios e infraestructuras a la zona, etc).

B. Condiciones:

B.1. El PERI reconocerá el equipamiento Deportivo de carácter privado existente, al que asignará los aprovechamientos urbanísticos y cargas correspondientes. Resto de condiciones de ordenación según PERI.

B.2. El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.