

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

Artº 9.- Delimitación de Unidades de Ejecución.

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

Artº 10.- Instrumentos de Gestión.

1. Sistema de actuación.

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

A los efectos previstos en el art. 3.2.3.3.c del Plan General de Ordenación Urbana y en el artículo 26.4 de la LISTA, la Innovación-Modificación del Plan Parcial establece la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias siguiente (u.a./m² techo):

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

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

Aprovechamiento	%	u.a.	u.a./m2 de suelo
Propietarios:	90%	979.613,80	0,51118937386
Administración:	10%	108.845,97	
TOTAL	100%	1.088.459,77	

2. Parcelación.

- La parcelación referida en la presente Innovación-Modificación del Plan Parcial, tiene carácter orientativo, que será establecida por el Proyecto de Reparcelación correspondiente que se apruebe para el desarrollo del sector.
- Las posteriores variaciones: agregación y segregación de parcelas, se ajustarán a las condiciones establecidas en las normas de edificación para cada una de las zonas que se definen, con sujeción a las condiciones impuestas en la presente Innovación-Modificación del Plan Parcial.

Art. 11.- Instrumentos complementarios de ordenación.

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

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

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

Art. 12.- Instrumentos de Ejecución.

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

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

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

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

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

Art. 13.- Conservación de la urbanización.

1. El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores del Polígono hasta su recepción por el Ayuntamiento.
2. Efectuada la recepción de tales obras, el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los propietarios de suelo agrupados en Entidad Urbanística de conservación.

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

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

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

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

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

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

2. Los plazos parciales, contemplados en el Plan de Etapas, para el desarrollo de la Modificación del Plan Parcial serán los siguientes:
 - a) Tres (3) meses para la presentación a la Administración de la Modificación del Proyecto de Urbanización.
 - b) Cuatro (4) meses para la presentación a la Administración del Proyecto de Reparcelación, desde la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial.
 - c) Quince (15) meses para el inicio de las obras de urbanización, desde la aprobación definitiva de la Modificación del Proyecto de Urbanización.
 - d) El plazo para la ejecución de las correspondientes obras de urbanización será de (3) tres años desde el inicio de las obras.
 - e) El plazo para la solicitud de Licencias será de quince (15) años.
 - f) Los plazos para la ejecución de la edificación, no superará los (20) veinte años.
 - g) El plazo para la adaptación, en su caso, de edificaciones en situación de fuera de ordenación será de (15) quince años.