

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE ZONIFICACIÓN.

SECCIÓN 1ª: ORDENANZA DE LA ZONA DE INDUSTRIAL 1: IND-1

Art. 35. Delimitación y subzonas

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano O.02 Clasificación. Usos y Sistemas, con la trama de IND-1.

Art. 36. Condiciones de la Ordenación

1. Parcelación.
La parcela mínima tendrá una superficie no inferior a 1.000 m².
2. Fachada mínima admisible.
La longitud total de fachada a viario público de la parcela tendrá un mínimo de 20 m.
3. Edificabilidad neta.
El índice de edificabilidad neta será: 1,30 m² techo/m² suelo
4. Ocupación máxima de parcela.
El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela será el resultante de la delimitada por los retranqueos mínimos de 7 metros a fachada a vial y 4 metros a una de sus medianeras laterales, exceptuando las parcelas en esquina que no es preceptivo el retranqueo de 4 metros a una de sus medianeras laterales.
5. Agregación y segregación de parcelas
Se permite la agregación y segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan con las características de parcela mínima y fachada mínima anteriormente establecidas

Art. 37. Condiciones de la edificación

1. Relación a vial.
La edificación deberá situarse a 7,00 metros de la alineación oficial, conforme refleja en plano de alineaciones y rasantes, al menos el 50% de la longitud de la fachada de la parcela.
2. Separación a linderos privados.
Salvo en parcelas de esquina, la edificación deberá situarse a una distancia igual o superior a 4,00 metros de uno de sus linderos laterales, pudiendo adosarse en el resto. Preferentemente se adosará al lindero que estuviese construido, en construcción o con licencia, al momento de solicitar la licencia de obra,

Las parcelas en esquina quedan excepcionadas de la anterior exigencia, debiéndose ajusta en todo caso a la establecida en el plano de alineaciones y rasantes.

3. Altura de la edificación.

La altura máxima edificable será de 12 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la actividad que se trate, una altura máxima de 17 m.

4. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

5. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la presencia desde el exterior de las edificaciones y espacios libres de parcela, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, fachadas y cubiertas, a cuyos efectos el Proyecto de obra habrá de incluir un anexo que valore estos extremos.

6. Regulación de locales de actividad Industrial en el Interior de parcela.

En cada parcela queda prohibido agruparse o subdividirse locales para varias actividades.

7. Cerramientos de Parcela:

Los cerramientos de parcelas a vías públicas, caso de existir, tendrán una altura máxima de 1,00 m. con elementos opacos y el resto hasta una altura máxima de 2,00 m. se realizará mediante setos, cerrajerías o elementos transparentes.

Los cerramientos de separación con parcelas linderas se podrán ejecutar con elementos opacos y en ningún punto superarán una altura de 2,20 m. desde el nivel del suelo de la parcela.

Art. 38. Dotación de Plazas de Aparcamientos:

En todas las parcelas se establecerá una dotación de plazas de aparcamientos a razón de una plaza por cada 200 m² construido de uso industrial dominante. Para otros usos dominantes distintos al industrial una plaza cada 100 metros cuadrados construidos. Esta dotación de plazas deberá estar identificada en la parcela.

Art. 39. Regulación de usos

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Uso de Industria en 1^a, 2^a y 3^a Categorías de las definidas en el PGOU.

b) Usos compatibles:

Todos los demás referidos en los artículos 18 y 19

SECCIÓN 2ª: ORDENANZA DE LA ZONA DE INDUSTRIAL 2: IND-2

Art. 40. Delimitación y subzonas

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, con la trama de IND-2.

Art. 41. Condiciones de la Ordenación

1. Parcelación.
La parcela mínima tendrá una superficie no inferior a 2.000 m².
2. Fachada mínima admisible.
La longitud total de fachada a viario público de la parcela tendrá un mínimo de 35 m.
3. Edificabilidad neta.

El índice de edificabilidad neta será: 1,00 m² techo/m² suelo

4. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela será el resultante de la delimitada por los retranqueos

5. Agregación y segregación de parcelas

Se permite la agregación y segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan con las características de parcela mínima y fachada mínima anteriormente establecidas

Art. 42. Condiciones de la edificación

1. Relación a vial.
La edificación deberá situarse a partir de 7,00 metros de la alineación oficial, conforme refleja en plano de alineaciones y rasantes.
La edificación podrá disponerse en una o varias edificaciones
2. Separación a linderos privados.
La edificación deberá separarse de los linderos privados una distancia igual o superior a 3,00 metros.
3. Altura de la edificación.
La altura máxima edificable será de 35 metros.

4. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

5. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la presencia desde el exterior de las edificaciones y espacios libres de parcela, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, fachadas y cubiertas, a cuyos efectos el Proyecto de obra habrá de incluir un anexo que valore estos extremos.

6. Regulación de locales de actividad Industrial en el Interior de parcela.

En parcelas con superficie superior a 5.000 m², y mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán agruparse o subdividirse locales de actividades industriales y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad de suelo y con un Proyecto Unitario, siempre y cuando cumplan, además las siguientes condiciones:

- Cada instalación industrial vinculará un mínimo de 500 m² de superficie de terreno.
- El emplazamiento de la edificación se ajustará a la alineación señalada a la parcela y la separación mínima a linderos privados será de 3 m.
- Las vías interiores de circulación y acceso a las instalaciones tendrán unas anchuras mínimas de 5 m. en caso de establecer la circulación en un sólo sentido y de 7 m. si el sentido es doble.
- Se deberán identificar en la parcela la dotación de plazas de aparcamientos a razón de una por cada 200 m². construidos en el espacio reservado expresamente a tal fin en el interior de parcela.
- Si en una parcela se edifican construcciones independientes la separación de dichas construcciones será igual o mayor de 2/3 de la altura mayor y como mínimo 6 m.
- La parcela deberá disponer en todos los casos de dos entradas de vehículos, no pudiendo tener acceso rodado a la vía pública ninguna de las instalaciones o subdivisiones interiores previstas, debiendo disponer de cerramiento de parcela.

7. Cerramientos de Parcela:

Los cerramientos de parcelas a vías públicas, caso de existir, tendrán una altura máxima de 1,00 m. con elementos opacos y el resto hasta una altura máxima de 2,00 m. se realizará mediante setos, cerrajerías o elementos transparentes.

Los cerramientos de separación con parcelas linderas se podrán ejecutar con elementos opacos y en ningún punto superarán una altura de 2,20 m. desde el nivel del suelo de la parcela.

Art. 43. Dotación de Plazas de Aparcamientos:

En todas las parcelas se establecerá una dotación de plazas de aparcamientos a razón de una plaza por cada 200 m² construido de uso industrial dominante. Para otros usos dominantes distintos al industrial una plaza cada 100 metros cuadrados construidos. Esta dotación de plazas deberá estar identificada en la parcela.

Art. 44. Regulación de usos

Se admiten los siguientes usos:

- a) Uso dominante:
Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª Categorías de las definidas en el PGOU, así como las instalaciones de suministro de carburantes para automóviles "G", en el vigente PGOU de Córdoba en su artículo 12.3.9

- b) Usos compatibles:
Todos los demás referidos en los artículos 18 y 19.
Se admite vivienda de vigilante

SECCION 3ª: ORDENANZA DE LA ZONA DE INDUSTRIAL 3: BASE LOGISTICA DEL EJERCITO DE TIERRA

Art. 45. Delimitación y subzonas

Comprende esta zona la parcela de la Base Logística representada en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, con la trama de IND-3.

Art. 46. Condiciones de la Ordenación

1. Parcelación.
La parcela tiene una superficie de 849.623,74m².
2. Fachada.
La fachada es la coincidente con el lado este del vial A-5
3. Edificabilidad neta.
La edificabilidad neta será 500.000 m² techo
4. Ocupación máxima de parcela.
No se establece.
5. Agregación y segregación de parcelas

No se permite la segregación de la parcela, permitiéndose en cualquier caso la agregación para futuras ampliaciones

Art. 47. Condiciones de la edificación

1. Relación a vial.
No se establecen alineaciones a vial.
La edificación podrá disponerse en una o varias edificaciones
2. Separación a linderos privados.
No se establece
3. Altura de la edificación.
No se establece
4. Altura libre de plantas.
No se establece

5. Cerramientos de Parcela:

De existir cerramientos se regirán por las normas internas del Ejército de Tierra para este tipo de instalaciones, no estableciendo desde esta normativa condición alguna.

Art. 48. Dotación de Plazas de Aparcamientos:

Se establecerá una dotación de 5.000 plazas de aparcamiento que se corresponde a una plaza cada 100 metros cuadrados construidos.

Art. 49. Regulación de usos

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª de las definidas en el PGOU así como las instalaciones de suministro de carburantes para automóviles "G", en el vigente PGOU de Córdoba en su artículo 12.3.9

b) Usos compatibles:

Todos los demás referidos en los artículos 18, 19 y 20

Se admiten viviendas de vigilantes y/o para el personal destinado en la Base y siempre que las mismas pertenezcan al Ministerio de Defensa u organismo dependiente.

SECCIÓN 4ª: ORDENANZA DE LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Art. 50. Delimitación y subzonas

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, con la trama de EQ.

Art. 51. Condiciones de la Ordenación

1. Parcelación.
La definida en los planos de ordenación por el propio Plan Parcial
2. Ocupación máxima de parcela.
El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 40% de su superficie, en todas las plantas del edificio, debiendo respetar en cualquier caso el parámetro máximo de edificabilidad establecido, salvo que justificadamente sea necesaria mayor ocupación.

Art. 52. Condiciones de la edificación

1. Relación a vial.
Cualquier parte de la edificación que sobresalga de la rasante natural o modificada, deberán retranquearse un mínimo 7,00 metros de la alineación oficial, conforme refleja en plano de alineaciones y rasantes.
2. Separación a linderos privados.
La parte de la edificación que sobresalga de la rasante natural o modificada, deberá separarse al menos de los linderos privados una distancia igual o superior a 7,00 metros.
3. Altura de la edificación.
La altura máxima edificable será de 10 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la actividad que se trate, una altura máxima de 15 m.
4. Altura libre de plantas.
No se fijan alturas libres máximas de plantas.
5. Condiciones suplementarias de composición.
Dada la presencia desde el exterior de las edificaciones y espacios libres de parcela, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas y cubiertas.

6. Cerramientos de Parcela:

Los cerramientos de parcelas a vías públicas, caso de existir, tendrán una altura máxima de 1,00 m. con elementos opacos y el resto hasta una altura máxima de 2,00 m. se realizará mediante setos, cerrajerías o elementos transparentes.

Los cerramientos de separación con parcelas linderas se podrán ejecutar con elementos opacos y en ningún punto superarán una altura de 2,20 m. desde el nivel del suelo de la parcela.

Art. 53. Dotación de Plazas de Aparcamientos:

En todas las parcelas se establecerá una dotación de plazas de aparcamientos a razón de una plaza por cada 150 m² construidos. Esta dotación de plazas deberá estar identificada sobre la parcela.

Art. 54. Regulación de usos

Se admiten los siguientes

- a) usos dominantes:
 - a) Educativo.
 - b) Servicios de interés público y social
 - Cultural.
 - Asistencia sanitaria.
 - Bienestar social.
 - Religioso.
 - Otros Servicios urbanos.
 - Tanatorios.
 - c) Deportivos.
 - d) Comercial.

- b) Usos compatibles:
 - a) Recreativo.
 - b) Hostelería.

Córdoba, mayo 2022
El doctor arquitecto



Fdo. Luis García de Viguera