

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 2.161/2019

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión celebrada el día 12 de marzo de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Plan Parcial "PP PAU-P SAA" denominado "Santa Ana de la Albaida - Baja", promovido por la Junta de Compensación "Santa Ana de la Albaida - Baja", y redactado por el equipo técnico-jurídico formado por José Sánchez-Pamplona, arquitecto, y Manuel Mellado Corriente, abogado, según documento presentado en la GMU con fecha 25 de junio de 2018, de conformidad con lo dispuesto en el Informe del Servicio de Planeamiento que se adjunta como motivación a la presente resolución; advirtiendo que se deberán tener en cuenta en los Proyectos de: Urbanización, Reparcelación y Edificación, las recomendaciones contenidas en los informes de verificación reflejados en el apartado 2.- Valoración del citado informe del Servicio de Planeamiento.

SEGUNDO. Trasladar el ACUERDO de aprobación definitiva al Registro Administrativo Municipal (artículo 40 LOUA y artículo 9 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 Bienes y Espacios Catalogados), constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de Febrero de 2004 (B.O.P. número 51 de 5 de abril de 2004).

TERCERO. Trasladar el citado ACUERDO a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de la Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales Provinciales del Registro Autonómico.

CUARTO. Una vez se certifique el Depósito en ambos Registros, PUBLICAR la resolución y las ordenanzas en el BOP (artículo 41.2 LOUA). Asimismo, se deberá presentar el documento aprobado definitivamente en formato digital de acuerdo con las normas de presentación establecidas.

QUINTO. Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente, con expresión de los recursos que contra dicho acuerdo le asisten en Derecho.

Córdoba, 13 de mayo de 2019. Firmado electrónicamente por el Gerente, Emilio García Fernández.

**PLAN PARCIAL SANTA ANA DE LA ALBAIDA BAJA
DOCUMENTO PAR APROBACIÓN PROVISIONAL
PGOU CÓRDOBA
JUNIO 2018
TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1: Ámbito territorial

El ámbito de aplicación de la presente normativa es el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado "Santa Ana de la Albaida" del PGOU de Córdoba.

Artículo 2: Clasificación

El presente Plan Parcial clasifica los suelos objeto de su ordenación como "Suelo Urbanizable Ordenado".

Artículo 3: vigencia, revisión y modificación

1. El Plan Parcial de Ordenación tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones y cualquier otro que según la legislación aplicable o el Plan General sea considerado supuesto de revisión, y en general todos aquellos cambios que impliquen la adopción de objetivos y criterios de ordenación substancialmente diferentes de los que han servido de fundamento para la alternativa de ordenación del presente Plan.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión en el apartado 2 de este artículo.

4. No se entenderán como modificaciones del Plan todos aquellos ajustes de actualización de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad de los instrumentos previstos para la ejecución y gestión del mismo, siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos descritos en los documentos del Plan Parcial, y que han justificado sus determinaciones.

Artículo 4: Efectos

La entrada en vigor del Plan Parcial a la publicación de su Aprobación Definitiva le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

b) Obligatoriedad, en el cumplimiento preciso de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración como para los particulares.

Artículo 5: Documentación e Interpretación

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria
- b) Plan de Etapas
- c) Estudio Económico-Financiero
- d) Normas Urbanísticas
- e) Resumen Ejecutivo
- f) Planos de Información y Ordenación

2. Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán interpretarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) El Plan de Etapas tiene carácter normativo y determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

c) El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

d) Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

e) Los Planos de Información tienen carácter informativo, y ma-

nifístan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

f) Los Planos de Ordenación tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

3. Si, no obstante, los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo subsistiese alguna imprecisión, se tendrán en cuenta las siguientes reglas de interpretación:

a) Prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala.

b) Si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

c) Si la discrepancia lo fuera entre documentación escrita, prevalecerán las Normas Urbanísticas.

TÍTULO II

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

Artículo 6: Instrumentos complementarios de ordenación

Sin perjuicio de que el presente Plan Parcial contemple la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de redactar Estudios de Detalle con las determinaciones previstas en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás disposiciones concordantes.

Artículo 7: Parcelaciones

1. Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la reparcelación que establezca el instrumento de gestión.

2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan, o que propiciaran soluciones de edificación inviables según las presentes Normas o contrarias a los objetivos compositivos e imagen urbana perseguidos por el Plan.

4. Los Proyectos de Parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes. Cuando la asignación de superficie edificable no sea estrictamente proporcional a la superficie de parcelas, será precisa la tramitación previa o simultánea de Estudio de Detalle.

Artículo 8: Gestión urbanística

1. El ámbito del sector objeto de ordenación se desarrollará mediante una sola Unidad de Ejecución, con una superficie coincidente con el total del sector.

2. El sistema de actuación que se establece para dicha Unidad de Ejecución delimitada es el Sistema de Compensación.

Artículo 9: proyecto de Urbanización

1. La ejecución del Plan Parcial se realizará mediante la tramitación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución, que definirá las condiciones constructivas de las obras a realizar tanto en el interior de su ámbito, como las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión de los servicios del mismo con los generales del municipio.

2. El Proyecto de Urbanización del Sector se referirá a la totalidad del ámbito del sector, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 113 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y los artículos 67 a 70 del Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. Dicho proyecto po-

drá determinar fases de ejecución de las obras, con el orden lógico establecido en el Plan de Etapas, si bien se podrá modificar razonadamente el contenido o alcance de las fases.

3. El Proyecto de Urbanización podrá proyectar las obras de pavimentación, jardinería e instalaciones de las parcelas destinadas a Equipamiento dejando con tratamiento terrizo el perímetro previsto para localización de las futuras construcciones en estos espacios, con el objetivo de garantizar lo antes posible una imagen acabada de los espacios públicos del Parque.

4. El Proyecto de Urbanización definirá y presupuestará todas aquellas determinaciones adicionales en cuanto a protección ambiental establecidas en las presentes Normas.

5. Todas las medidas protectoras y correctoras adoptadas que deben incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un nuevo proyecto de mejoras. Las medidas que no pueden presupuestarse se exigirá que se incluyan en los Pliegos de Condiciones Técnicas y, en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

6. En la redacción del Proyecto de Urbanización serán tenidas en cuenta las Recomendaciones contenidas en el Título XIV de las Normativa Urbanística del PGOU, así como las "Recomendaciones para el diseño de obras de urbanización en parcelaciones incorporadas al modelo urbanístico del municipio de Córdoba", aprobadas por la propia Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba, que contemplan, también para esta red, la no obligatoriedad de la misma en el supuesto de parcelaciones.

Artículo 10: Ejecución material

1. La ejecución de las obras de urbanización imputables a la Unidad de Ejecución de que se trate, será sufragada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el Documento Plan de Etapas., así como en el artículo 12 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 11: Recepción y Conservación de la Urbanización

1. La recepción provisional y definitiva de la urbanización por el Ayuntamiento, coincidirá con los mismos actos de recepción de las obras a la contrata o empresa urbanizadora que las haya ejecutado.

2. La conservación de la urbanización correrá a cargo de los propietarios, para lo que deberán constituir una Entidad Urbanística de Conservación.

Artículo 12: Plazos de Ejecución

1. El plazo máximo para desarrollo del proceso urbanizador, incluyendo la ejecución material de las obras de urbanización y de los derechos edificatorios por sus titulares, no excederá de cuatro (4) años a partir de la Aprobación Inicial del presente Plan Parcial.

2. El desarrollo del presente Plan Parcial debería culminar en un plazo máximo no superior a doce (12) meses desde su Aprobación Inicial.

3. El Proyecto de Reparcelación y Urbanización de la Unidad de Ejecución fijada por el planeamiento parcial se desarrollarán en un período máximo de doce (12) meses a partir de la aprobación definitiva del planeamiento.

4. El inicio de las obras deberá efectuarse en un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, y se prolongarán durante un período no supe-

rior a dieciocho (18) meses, sin perjuicio de que, previa solicitud de parte interesada, pueda prorrogarse este plazo cuando justificadamente se acrediten las causas que lo motiven.

5. La solicitud de la Licencia Municipal de Obras, o la tramitación del expediente de legalización, deberá solicitarse con posterioridad a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización. No obstante, podrá solicitarse Licencia de Obra con carácter simultáneo a la Urbanización, previo cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos en este caso.

TÍTULO III

NORMAS GENERALES DE USOS

Artículo 13: Tipos de Usos

El uso global del sector objeto de ordenación, entendiéndose por tal el definido en el artículo 12.1.2.1,a) del Régimen Urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, es el "Uso Residencial", siendo éste el que sirve de alojamiento permanente a las personas, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.2.1.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Respecto a los usos pormenorizados en el sector objeto de ordenación, hay que distinguir los siguientes:

-Uso Residencial:

Es el definido como tal en el primer párrafo de este epígrafe. En el ámbito del presente Plan Parcial, sólo se permiten las siguientes categorías:

Atendiendo a la organización en la parcela se contempla la "vivienda en edificación unifamiliar (UAS)", definida en el artículo 12.2.1.2, Apartado 2.1, epígrafe A, letra a) del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba. Se definen Ordenanzas propias para el presente Plan Parcial, denominadas "UAS-SA", tomando como modelo las definidas en el capítulo X del Título XIII de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, relativo a "Vivienda Unifamiliar Aislada".

Atendiendo al régimen jurídico de aplicación, en función de los beneficios otorgados por el Estado o la Comunidad Autónoma de Andalucía, la categoría anterior se admite en régimen de vivienda libre, definida en el artículo 12.2.1.2, Apartado 2.1, epígrafe B, letra b) del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

-Uso dotacional:

Se consideran como tales los previstos en el artículo 12.1.9, apartado 2, del Régimen Urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

En el ámbito del Plan Parcial se contemplan los siguientes usos dotacionales:

- Equipamiento Comunitario, definido en el artículo 12.5.1, apartado 1 del Régimen Urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, del que se prevén los siguientes:

- Educativo, en todas las categorías previstas en el artículo 12.5.1, apartado 2, epígrafe 2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

- Servicios de interés público y social, en todas las categorías previstas en el artículo 12.5.1, apartado 2, epígrafe 2.2, a excepción de las letras e) (otros servicios urbanos) y f) (cementeros y tanatorios) del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

- Parques y Jardines Públicos (o "Espacios Libres de Dominio y Uso Público"), definido en el artículo 12.6.1, apartado 1 del Régimen Urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, del que se prevén todas las categorías fijadas en el apartado 2 del mismo artículo.

- Transportes y Comunicaciones, definido en el artículo 12.7.1, apartado 1 del Régimen Urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, del que se prevén la categoría a) -red viaria-, y b) -aparcamientos- del apartado 2 del mismo artículo.

- Servicios Técnicos e Infraestructuras Urbanas, definido en el artículo 12.8.1, apartado 1 del Régimen Urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, del que se prevén todos los elementos fijadas en el apartado 2 del mismo artículo.

TÍTULO IV

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 14: Remisión al planeamiento general

Será de aplicación lo dispuesto en el Título Decimocuarto de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, y las Normas Técnicas de las compañías suministradoras de los servicios urbanísticos a implantar en el sector objeto de ordenación.

TÍTULO V

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 15: Remisión al planeamiento general

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Título Decimotercero de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

TÍTULO VI

CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 16: Remisión normativa

Sin perjuicio de medidas particulares dispuestas en diferentes artículos de las presentes Ordenanzas, se cumplirán las disposiciones aplicables de en materia de protección ambiental, cuyo control se difiere, en su caso, a la fase de licencia de edificación y de apertura de la actividad.

TÍTULO VII

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 17: Zonificación

En el ámbito del sector objeto de ordenación, y en lo que refiere a regulación del uso del suelo y de la edificación, se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el Plano de Ordenación correspondiente:

- a) Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada SA (UAS-SA)
- b) Zona de Equipamiento Comunitario (EQ)
- c) Zona de Parques y Jardines Públicos (ZV)
- d) Zona de Transportes y Comunicaciones (V)
- e) Zona de Servicios Técnicos e Infraestructuras Urbanas (STI)

Artículo 18: Condiciones particulares de la zona DE vivienda unifamiliar aislada SANTA ANA (uas AL-SA)

1. Esta zona comprende las manzanas o parcelas identificadas con la letra R en el Plano de Ordenación 2.1.

2. Las condiciones particulares de ordenación de la zona residencial de Vivienda Unifamiliar Aislada Santa Ana (UAS AL-SA) son las siguientes:

- Edificabilidad neta: La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, se fija en 0,216229374 m²/m²s.

- La superficie mínima de parcela se fija en 550 m².

- La fachada principal a viario público será de 15 metros, como mínimo.

- Se exceptúan de la regla anterior aquellas parcelas que no cumplan las condiciones antedichas por causa de la apertura de nuevo viario y que cumplan además las condiciones de:

- La superficie resultante tras deslindar el vial no sea inferior al 50% de la parcela mínima.

- Se encuentre encajada entre parcelas edificadas que imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio.

- Se exceptúan también de la regla de la superficie y fachada mínima aquellas parcelas preexistentes a la aprobación definitiva del Plan Parcial, que mantendrán la superficie y fachada de que dispongan.

3. Las condiciones particulares de edificación de la zona resi-

dencial de Vivienda Unifamiliar Aislada Santa Ana (UAS AL-SA) son las siguientes:

-La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente a vial será 6 m. En los casos en que la cota del terreno, medida en la línea paralela distante 5,00 m a la alineación de la calle, fuera igual o superior a 3,00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de esta ordenanza. Se exceptúan de esta regla aquellas parcelas preexistentes a la aprobación definitiva del Plan Parcial, que mantendrán la separación a lindero que tuvieron.

-La separación mínima de la edificación a los linderos de parcela que no den frente al vial será de 3 m. Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima. Se exceptúan de esta regla aquellas parcelas preexistentes a la aprobación definitiva del Plan Parcial, que mantendrán la separación a lindero que tuvieron.

-La altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes normas. No obstante, dentro de la altura máxima de cumbre de 9,75 m podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada y cuyo techo edificable computará a partir de una altura libre de 2,00 m contados siempre a partir de la cara superior del último forjado. En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta a la que se acceda, y una altura máxima libre de 2,50 metros. Se permiten remates con pérgolas, belvederes, o toldos, así como la ubicación de piscinas en cubiertas. En todo caso, la altura máxima de ninguna construcción podrá superar la cota 200 de terreno, a fin de evitar la vulneración de las servidumbres aeronáuticas derivadas de la proximidad del Aeropuerto de Córdoba.

-La altura libre de plantas Bajas y Altas no será inferior a 2,60 m. Se exceptúan de esta regla aquellas construcciones preexistentes a la aprobación definitiva del Plan Parcial, que mantendrán la altura libre de plantas que tuvieron.

4. Las condiciones de valla de la zona residencial de Vivienda Unifamiliar Aislada Santa Ana (UAS AL-SA) son las siguientes:

-Las vallas alineadas a vial se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

-En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser su-

perior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

5. Las regulaciones de usos de la zona residencial de Vivienda Unifamiliar Aislada Santa Ana (UAS AL-SA) es la siguiente:

-Uso dominante:

.Residencial Unifamiliar

-Usos compatibles:

.Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música y los correspondientes al grupo c) del uso recreativo, del PGOU).

.Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).

.Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Artículo 19: Ordenanzas particulares de la zona de equipamiento comunitario

Las condiciones particulares de la zona de "Equipamiento" son de aplicación a las áreas representadas en los Planos de Ordenación y Zonificación con la denominación "EQ".

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo V del Título XII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Artículo 20: Condiciones particulares de la zona de espacios libres de dominio y uso público

Las condiciones particulares de la zona de "Espacios Libres de Dominio y Uso Público" son de aplicación a las áreas representadas en los Planos de Ordenación y Zonificación con la denominación "ZV".

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo VI del Título XII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Artículo 21: Condiciones particulares de la zona de transportes y comunicaciones

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo VII del Título XII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Artículo 22: Condiciones particulares de la zona de servicios técnicos e infraestructuras urbanas

Las condiciones particulares de la zona de "Servicios Técnicos e Infraestructuras Urbanas" son de aplicación a las áreas representadas en los Planos de Ordenación y Zonificación con la denominación "STI".

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo VIII del Título XII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.