

**OTRAS ENTIDADES****Gerencia Municipal de Urbanismo  
Córdoba**

Núm. 5.001/2022

Rfª. Planeamiento 4.1.3 - /2021

Help: 2021/39272

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO. ADMITIR A TRÁMITE LA ALEGACIÓN PRESENTADA POR don José Carlos Mancebo Cañete, en representación de MC NOVA CÓRDOBA SL y DESESTIMARLA ÍNTEGRAMENTE, por los motivos que se contienen en el Informe del Servicio de Planeamiento de cuyo contenido habrá de darse traslado como motivación de la Resolución.

SEGUNDO. Aprobar DEFINITIVAMENTE el Documento de INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL O-5 "Camino de Turruñuelos" en el ámbito de la PARCELA 2.2, promovido por la Entidad Mercantil METROVACESA SA, y redactado por BURÓ4, y con Código Seguro de Verificación:

503ebfb6f5d9333a1c4a1b8c42c6d7b98a5e8330.

TERCERO. Depositar el documento aprobado en el Registro Administrativo Municipal (artículo 82 LISTA y artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero), constituido por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, de 5 de febrero de 2004 (BOP nº 51, de 5 de abril de 2004).

CUARTO. Remitir el presente acuerdo junto con copia diligenciada del documento aprobado definitivamente a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda para su inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de Andalucía (Unidad Registral de Córdoba).

QUINTO. Una vez que se certifique el depósito en dichos Registros, publicar el acuerdo de aprobación definitiva, junto con el articulado de las normas urbanísticas/texto de las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia, para su entrada en vigor; así como en el portal de Transparencia del Ayuntamiento del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, y a la Oficina de Informática de la Gerencia Municipal de Urbanismo para su publicación en su web - apartado de transparencia.

Córdoba, 28 de noviembre de 2022. Firmado electrónicamente por el Gerente, Luis Valdelomar Escribano.

**TITULO V. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN****Sección 1ª. ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL. PLURIFAMILIAR AISLADA.****Art. 15º. Delimitación y Subzonificación.**

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos con la denominación, a efectos de este Plan Parcial, Plurifamiliar Aislada: PAS-1, PAS-2 y PAS-3-VPO.

**Art. 16º. Condiciones de ordenación**

1. Parcela mínima: Las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan Parcial podrán segregarse, siempre que se conserve la ordenación de volúmenes fijada por el mismo, y las parcelas segregadas superen los 1.500 m<sup>2</sup>. En el caso de segregaciones, para la fijación de los linderos privados operarán las reglas sobre retranqueos de las edificaciones contenidas en el artículo 13.7.3.1.b del PGOU de Córdoba.

2. Edificabilidad neta: La edificabilidad neta de cada parcela será resultado de la aplicación de las Normas de composición de esta sección, sin superar en ningún caso el techo máximo edificable asignado por este Plan Parcial para cada bloque y parcela, y que se tabula a continuación y representa en el **Plano de Ordenación B.2 “Calificación, Usos y Ordenanzas”** de este Plan Parcial.

Parcela	Superficie	Uso	Ocup	Alt.	Techo Edificable	Nº Viv. / Bloque								
						I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
1	1.1	PAS-1	40%	PB+4	11.900m2t	20	30	30	20					8%
	1.2				16.660m2t	38	30	38	24	38				13%
	1.3	4.472,27m2	PAS-2	50%	PB+5	6.069m2t	17	17	17					4%
2	2.1	5.789,69m2				7.140m2t	15	15	15	15				5%
2	2.2	PAS-1	40%	PB+4	18.311,77m2	37	23	23	37	24	24	24	24	15%
	2.3				17.827,63m2	21.420m2t	30	20	20	30	20	20	20	20
	2.4	5.042,04m2	PAS-2	50%	PB+5	8.092m2t	17	17	17					5%
3	3.1	3.970,88m2				5.355m2t	15	15	15					
	3.2	10.730,60m2	PAS-1	40%	PB+4	11.900m2t	40	20	40				8%	
	3.3	15.004,56m2	PAS-3	50%	PB+5	28.108m2t	120	120	24	24	24		24%	
		<b>107.685,82m2</b>	<b>33,26%</b>		<b>138.064m2t</b>									<b>100%</b>

3. Alineaciones: La fachada de la edificación deberá retranquearse de las alineaciones a los viales peatonales y/o rodados de la ordenación establecidas en los Planos de Ordenación, una distancia igual a la establecida en el **Plano de Ordenación B.3 “Parcelario. Ordenación de Volúmenes”**. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas, y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos en los siguientes casos:

- a) En planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca a tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación establecida, y el retranqueo situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 metros y en todo caso en tramos de fachada superior a 25 metros.

- b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en plantas altas siempre que éstos no sean inferiores a 3 metros desde la alineación del vial, y en tramos de fachada no inferiores a 15 metros.
- c) Las plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares.

**4. Profundidad Máxima Edificable:** Será la fijada en los Planos de Ordenación de este Plan Parcial, y en cualquier caso de 12,5 metros para la PAS-1, 18 metros para la PAS-2 y 25 metros para la PAS-3, medida a partir de las alineaciones fijadas.

**5. Ocupación:** Será la resultante de la aplicación de las restantes Normas de composición. Excepcionalmente se permitirá un mayor nivel de ocupación en plantas de sótano con destino a garaje, si la tipología edificatoria empleada y la necesidad de cumplir con las reservas de aparcamientos por usos establecidas en la presente Normativa, así lo justificasen. En ningún caso se superará bajo rasante el 60% de ocupación de la parcela. **Deberán cumplirse las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas (parcelas contiguas y de propietario único).**

Plan Parcial PP. O-5 "Camino de Turruñuelos" del PGOU de Córdoba. Cuadro General de Superficies

Parcela	Superficie	Ocup	Alt.	Techo Edificable	Nº Viv / Bloque								Nº Total Viviendas	Techo /Vivienda	Nº Plazas Aparcam.	Rég. Venta			
					I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII							
<b>Residencial</b>	1.1.1	11.015,36m2	Según Ordenación de Volúmenes	PB+4	11.900m2t	20	30	30	20				8%	100 viv	119m2t	119 plzs	LIBRE		
	1.1.2	15.521,02m2			PAS-1	16.660m2t	38	30	38	24	38				13%	168 viv		99,17m2t	168 plzs
	1.1.3	4.472,27m2			PAS-2	6.069m2t	17	17	17						4%	51 viv		119m2t	61 plzs
	2.1.1	5.789,69m2			PAS-2	7.140m2t	15	15	15	15					5%	60 viv		119m2t	71 plzs
	2.1.2	18.311,77m2			PAS-1	21.420m2t	37	23	23	37	24	24	24	24	15%	216 viv		99,17m2t	216 plzs
	2.1.3	17.827,63m2			PAS-1	21.420m2t	30	20	20	30	20	20	20	20	14%	180 viv		119m2t	214 plzs
	2.1.4	5.042,04m2			PAS-2	8.092m2t	17	17	17	17					5%	68 viv		119m2t	81 plzs
	3.1.1	3.970,88m2			PAS-2	5.355m2t	15	15	15						4%	45 viv		119m2t	54 plzs
	3.1.2	10.730,60m2			PAS-1	11.900m2t	40	20	40						8%	100 viv		119m2t	119 plzs
3.1.3	15.004,56m2	PAS-3 y PAS-2	PB+5	28.108m2t	120	120	24	24	24			24%	312 viv	90,09m2t	312 plzs	V.P.O.			
		107.685,82m2	33,26%	138.064m2t						100%	1.300 viv	1.415 plzs							
<b>Comercial</b>	Superficie		Ocupación PB Rest.		Ind. Edif. (m2t/m2s)		Altura / Zona												
	4.1.1	32.928,17m2	G.Sup. Com.	75%	50%	39.550m2t	1,21	10m	15m	20m	30m	1.582 plzs	LIBRE						
	4.1.2	5.183,36m2	IND "G"	35%		450m2t	0,08	12m				81 plzs							
		38.111,53m2	11,77%			40.000m2t						1.663 plzs*							
<b>Cesiones</b>	1.1.4	7.417,07m2	Equip. Soc-Com	50%	PB+2	12.238m2t	1,65	9m2t	11.700m2t			121 plzs	CESIÓN						
	1.1.5	11.994,34m2	Equip. Escolar 1			17.992m2t	1,50	10m2t	12.360m2t			134 plzs							
	1.1.6	4.287,54m2	Equip. Escolar 2			PB+1	4.288m2t	1,00	2m2s	2.472m2s	15,5m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	21.400m2s		43 plzs					
	1.1.7	13.113,92m2	Equip. Deportivo				25%	3.278m2t	0,25	8m2s	9.888m2s			33 plzs					
			36.812,87m2	11,37%			37.796m2t		35.844m2s		331 plzs								
	Z.V.	46.187,76m2	Zonas Verdes	14%	>10% Sup. Sector	Jardines	15m2s	25.956m2s	18,5m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	25.542m2s									
		24.472,20m2	E.L. (No Comp.)			A.Juego	6m2s												
		35.383,56m2	Acerados																
	Viario	23.053,08m2	Calzada	20%	Sup. Sector							(30Minusv)							
		11.447,28m2	Aparcamientos							890 plzs (2% plzs Minusv)		912 plzs							
STI	600,00m2	Sist. Téc. Infra.																	
		141.143,88m2	43,59%	(Ind. Edif.)	Techo Edif.														
<b>TOTAL</b>	<b>323.754,00m2</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,55</b>	<b>178.064m2t</b>						<b>4.320 plzs</b>									

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>