

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 4.013/2014

Rª. ROGV/Planeamiento - 4.1.7 14/2008

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 13 de Mayo de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar Definitivamente el Estudio de Detalle MU-3, en Cerro Muriano, promovido por don Antonio Sol Pérez.

Segundo. Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo municipal (artículo 40 de la 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, Boletín Oficial de la Provincia número 51, de 5 de abril de 2004.

Tercero. Certificar el depósito en el registro municipal y publicar el acuerdo y las Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia (artículo 41.2 de la LOUA).

Cuarto. Notificar el Acuerdo de aprobación definitiva a los interesados.

Quinto. Lo que se hace público para general conocimiento, significando que contra este Acuerdo, se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de publicación del Acuerdo de Aprobación definitiva, a tenor de lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

Córdoba, 20 de mayo de 2014. El Gerente, Fdo. Ángel Rebollo Puig.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.0.1. Disposiciones Generales

El presente Estudio de Detalle es el documento de planeamiento que desarrolla las directrices del Plan General de Ordenación de Córdoba para la Unidad de Ejecución de suelo urbano identificado en el mismo como ED MU-3, en Cerro Muriano, Córdoba.

Artículo 1.0.2. Ámbito de Aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación a la totalidad del territorio delimitado en la planimetría que se acompaña al presente Estudio de Detalle, constituido por la agrupación de fincas incluidas en la Unidad de Ejecución de Suelo Urbano objeto del mismo.

Artículo 1.0.3. Obligatoriedad de las Determinaciones del Estudio de Detalle

Las presentes Normas Urbanísticas asumen en su integridad las determinaciones resultantes de la Planimetría y del Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero que le acompañan, instrumentos que junto a las presentes Normas Urbanísticas, serán de obligada observancia para la Administración y los particulares.

Artículo 1.0.4. Vigencia Temporal

Este Plan tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Artículo 1.0.5. Interpretación

La interpretación de cualquier determinación de este Plan le corresponde al Ayuntamiento del Córdoba.

Artículo 1.0.6 Derecho Supletorio

En lo no previsto en las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo; los Reglamentos de Planeamiento y Disciplina Urbanística aprobados por Reales Decretos 2159 y 2187 de 23 de junio de 1978; el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto; la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo; y el Plan General de Ordenación de Córdoba y disposiciones complementarias.

TÍTULO II DEFINICIONES

CAPÍTULO 1. USOS

Artículo 2.1.1. Relación de Usos

Será de aplicación lo preceptuado en el Título Duodécimo, capítulo Primero del PGOU de Córdoba.

Artículo 2.1.2. Uso Residencial

Será de aplicación lo preceptuado en el Título Duodécimo, capítulo Segundo del PGOU de Córdoba.

Artículo 2.1.3. Transporte y Comunicaciones

Será de aplicación lo preceptuado en el Título Duodécimo, capítulo Séptimo del PGOU de Córdoba.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS

Artículo 2.2.1. Parcela y Solar

Se definen en el artículo 13.2.1 y 2 las NN.UU. del PGOU.

Artículo 2.2.2. Edificabilidad

Se define en el artículo 13.2.3 de las NN.UU. del PGOU.

Artículo 2.2.3. Ocupación de Parcela

Se define en el artículo 13.2.4 de las NN.UU. del PGOU.

Artículo 2.2.4. Alineación a Vial y Línea de Fachada

Se definen en el artículo 13.2.6 y 13.2.7 de las NN.UU. del PGOU.

Artículo 2.2.5. Ancho de Vial

Se define en el artículo 13.2.8 de las NN.UU. del PGOU.

Como criterio para la medición se tendrá en cuenta el ancho del vial acotado en este documento.

Artículo 2.2.6. Altura de las Edificaciones y Criterios de la Medición

Se definen en el artículo 13.2.9 y 13.2.10 de las NN.UU. del PGOU.

Artículo 2.2.7. Planta Baja, Pisos y Sótano

Se definen en los artículos 13.2.12, 13.2.13 y 13.2.14 de las NN.UU. del PGOU.

Artículo 2.2.8. Medianerías, Manzana, Retranqueos y Cuerpos Salientes

Se definen en el artículo 13.2.15 de las NN.UU. del PGOU.

Artículo 2.2.9. Manzana

Se definen en el artículo 13.2.17 de las NN.UU. del PGOU.

Artículo 2.2.10. Fondo Máximo Edificable

Se define en el artículo 13.2.19. de las NN.UU. del PGOU.

Artículo 2.2.11. Retranqueos y Cuerpos Salientes

Se definen en el artículo 13.2.20 y 13.2.22 de las NN.UU. del PGOU.

Artículo 2.2.12. Normas Específicas de la Edificación Residencial

Se definen en el artículo 13.2.27 de las NN.UU. del PGOU.

Artículo 2.2.13. Normas Específicas de la Edificación de Garajes

Se definen en el artículo 13.2.28 de las NN.UU. del PGOU.

CAPÍTULO 3. SISTEMAS

Artículo 2.3.1. Sistemas Locales

Son los que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en el ámbito de este Estudio de Detalle.

Por su función y naturaleza son:

- Sistema local viario.

Artículo 2.3.2. Ejecución y Titularidad de los Sistemas Locales

La ejecución del sistema viario que esté al servicio del ámbito será con cargo a los propietarios del suelo.

El suelo con destino a sistemas locales se obtendrá mediante cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en la proporción que establezca este Estudio de Detalle.

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. USOS GLOBALES Y SISTEMAS

Artículo 3.1.1. Usos Globales: Calificación

Este Estudio de Detalle ordena el territorio con el fin de disponer de suelo para la construcción de edificaciones con destino al uso dominante residencial y los compatibles que específicamente se determinan en éstas Normas, así como los Sistemas Locales establecidos por el PGOU, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

Artículo 3.1.2. Usos Lucrativos

Se califica como uso lucrativo el suelo objeto de construcción para actividades privadas y transmisibles mediante operaciones económicas. Se concreta en el plano de Calificación y Zonificación. Dicho suelo queda limitado a los usos y condiciones de la edificación de éstas Normas y de las del PGOU de Córdoba.

Artículo 3.1.3. Sistema Local Viario

Se califica como sistema viario el suelo con destino a calles, plazas y paseos de uso, titularidad y dominio públicos, para el tránsito de peatones y de vehículos. Se concreta en el plano de Calificación y Zonificación y queda restringido al uso público del tránsito de peatones y vehículos según el diseño de este Estudio de Detalle y el que el Ayuntamiento determine según proceda.

CAPÍTULO 2. USOS PORMENORIZADOS. NORMATIVA

Artículo 3.2.1. Tipos de Usos Pormenorizados

Se regula en los artículos siguientes la Normativa reguladora de Usos Pormenorizados.

Toda utilización de los edificios precisará de la correspondiente licencia que irá implícita en la de edificación, cuando exista, y que será explícita para nuevo uso o cambio del mismo en el supuesto que no exista construcción tanto de obra nueva como de reforma.

Todos los usos pormenorizados calificados en este Estudio de Detalle se corresponden con alguno de los definidos en las NN.UU. del PGOU.

Artículo 3.2.2. Uso de Vivienda

Se corresponde con lo preceptuado en el Capítulo 1 del Título duodécimo de las NN.UU. del PGOU para la categoría unifamiliar y plurifamiliar, exclusivamente.

Artículo 3.2.3. Uso de Transporte y Comunicaciones

Se corresponde con lo preceptuado en el Capítulo 7 del Título duodécimo de las NN.UU. del PGOU para la categoría garaje, exclusivamente.

Artículo 3.2.4. Aparcamientos

En este punto se regulan los aparcamientos en parcela, se impone un número mínimo y se condiciona la licencia de edificación a la previsión en el proyecto correspondiente:

1 plaza por cada 100 m² edificados de vivienda.

CAPÍTULO 3. NORMATIVA REGULADORA DE PARCELACIONES

Artículo 3.3.1. Licencias de Parcelación

Se deberá cumplir lo establecido en el artículo 5.2.3 del PGOU.

CAPÍTULO 4. NORMATIVA REGULADORA DE URBANIZACIÓN

Artículo 3.4.1. Procedimiento

El suelo se urbanizará mediante Proyecto de Urbanización cuando se trate de urbanización ex-novo y completa, y mediante Proyecto de Obras Ordinarias cuando se trate de obras parciales de reparación. En ambos casos, dichas obras están sujetas a licencia Municipal.

El Proyecto de Urbanización se extenderá en su ámbito de actuación a la totalidad de una Unidad de Ejecución, y diseñará el viario.

Artículo 3.4.2. Licencias de Obras de Urbanización

Se estará en lo dispuesto en el artículo 5.2.4 de las NN.UU. del PGOU.

Artículo 3.4.3. Determinaciones Previas

Para llevar a cabo el trazado de las conexiones externas previstas en el presente Estudio de Detalle, será necesario obtener las autorizaciones pertinentes de los propietarios del suelo por el que discurrirán las mismas. Dichas autorizaciones se concretarán en el Proyecto de Urbanización.

Por otro lado, los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias se ajustarán al Título decimocuarto del PGOU "Recomendaciones para el Diseño de Infraestructuras" y demás ordenanzas que le sean de aplicación.

Asimismo, deberán ajustarse al artículo 98 de la LOUA vigente y al Capítulo VII del Reglamento de Planeamiento, así como los Pliego de Condiciones Técnicas que tenga vigente el Ayuntamiento de Córdoba en el momento de la redacción.

Se dará explícito cumplimiento de los contenidos de los siguientes documentos en materia de accesibilidad:

-Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

-Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

-Ordenanza Municipal sobre supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, en el transporte y en la comunicación sensorial.

CAPÍTULO 5. NORMATIVA REGULADORA DE LICENCIAS

Artículo 3.5.1 Intervención en la Edificación y Uso del Suelo

Se estará en lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU.

TÍTULO IV

NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4.1.1. Parcela y Solar

Se establece en las NN.UU. del PGOU.

Artículo 4.1.2. Edificabilidad

Se establece en los Capítulos siguientes de este Título, en función de las Normas Particulares de cada Zona.

Artículo 4.1.3. Ocupación de Parcela

Se establece en los Capítulos siguientes de este Título, en función de las Normas Particulares de cada Zona.

Artículo 4.1.4. Alineación a Vial y Línea de Fachada

Se concreta en los Planos de Calificación y Zonificación, Ordenación Volumétrica y Red viaria de este Estudio de Detalle.

Artículo 4.1.5. Ancho de Vial

Se concreta en el Plano de Red Viaria de este Estudio de Detalle.

Artículo 4.1.6. Altura de la Edificación

Se establece en los Capítulos siguientes de este Título, en función de las Normas Particulares de cada Zona.

Artículo 4.1.7. Condiciones Particulares

Se estará en lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU.

CAPÍTULO 2. NÚMERO DE VIVIENDAS DEL ÁREA

Artículo 4.2.1. Número Máximo de Viviendas

Se respetará el número máximo de viviendas establecido por manzana, estando a lo dispuesto en el plano "Calificación y Zonificación según ED".

CAPÍTULO 3. ZONA DE UNIFAMILIAR ADOSADA SUBZONA 3 (UAD-3.MU-3)

Artículo 4.3.1. Delimitación y Subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano "Calificación y Zonificación según E.D." de este documento con la nomenclatura R1.1 y R1.2. Se le ha denominado UAD-3.MU-3 porque se trata de la misma ordenanza UAD-3 recogida en el PGOU, con las salvedades contenidas en los artículos siguientes, propiciadas por las características propias de la actuación. En efecto, estas salvedades vienen determinadas por variaciones en las condiciones de la edificación, las cuales van a permitir una distribución factible del volumen edificatorio.

Artículo 4.3.2. Condiciones de Ordenación

Se estará en lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU.

Artículo 4.3.3. Condiciones de la Edificación

1. Retranqueo de fachada

a) La edificación vendrá dispuesta sobre la alineación del vial B.

b) En la superficie de parcela libre de edificación se permite el uso aparcamiento.

2. Profundidad máxima edificable

La profundidad máxima edificable, medida desde la línea de fachada al vial B para cada parcela es la siguiente:

PARCELA	PROFUNDIDAD MÁX. EDIFICABLE
R1.1	16 m
R1.2	14 m

Dicha profundidad máxima edificable conforma una alineación interior paralela al vial B, sobre la que habrá que configurar una fachada estéticamente similar a la recayente al vial.

Resto de condiciones según artículo 13.9.3 de las NN.UU. del PGOU.

Artículo 4.3.4. Edificación Conjunta de Parcelas

Se estará en lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU.

Artículo 4.3.5. Regulación de Usos

Se estará en lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU.

CAPÍTULO 4. ZONA DE COLONIA TRADICIONAL POPULAR (CTP-1.MU-3)

Artículo 4.4.1. Delimitación y Subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano "Calificación y Zonificación según E.D." de este documento con la nomenclatura R2.1, R2.2, R2.3, R2.4, R2.5, R2.6 y R2.7. Se le ha denominado CTP-1.MU-3 porque se trata de la misma ordenanza CTP-1 recogida en el PGOU, con las salvedades contenidas en los artículos siguientes, propiciadas por las características propias de la actuación. En efecto, estas salvedades vienen determinadas por la asignación del techo máximo para cada una de las parcelas.

Artículo 4.4.2. Condiciones de Ordenación

1. Edificabilidad neta

Se establecen los siguientes parámetros para cada una de las parcelas:

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	TECHO MÁX. EDIFICABLE (m ² t)
R2.1	132,98	186,90
R2.2	75,46	131,06
R2.3	72,20	124,56
R2.4	90,78	153,22
R2.5	127,49	186,90
R2.6	73,40	126,00
R2.7	72,63	123,26

Resto de condiciones según artículo 13.8.2 de las NN.UU. del PGOU.

Artículo 4.4.3. Condiciones de la Edificación

Se estará en lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU.

Artículo 4.4.4. Condiciones de Adecuación Ambiental

Se estará en lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU.

Artículo 4.4.5. Regulación de Usos

Se estará en lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU.

TÍTULO V

NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 5.0.1. Normas de Protección Ambiental

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 1 del Título 8 de las NN.UU. del P.G.O.U.

Las fachadas de las edificaciones, así como sus medianerías o paredes contiguas al descubierto, deberán conservarse en debidas condiciones de higiene y ornato. Los titulares vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado.

Artículo 5.0.2. Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título 8 de las NN.UU. del PGOU.