

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 3.165/2013

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 12 de marzo de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar definitivamente la modificación del Estudio de Detalle S4 PEPCH C/ María Auxiliadora, 17 y C/ Jesús del Calvario 14, promovido por Vimcorsa.

Segundo: Depositar el instrumento aprobado en el Registro Administrativo Municipal (artículos 40 y 7.1.b. de la LOUA, y conforme a los mismos, artículos 9 y 3.1.a y 2 del Decreto 2/2004, de 7 de enero).

Tercero: Depositar el instrumento en el Registro Autonómico de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (artículos 40 y 7.1.b de la LOUA, y conforme a éstos, artículos 7 y 8 y 3.1.a del Decreto 2/2004, de 7 de enero).

Cuarto: Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido del documento aprobado, con expresa indicación de haberse procedido previamente al depósito en los Registros municipal y autonómico.

Quinto: Notificar a los interesados el presente acuerdo, con expresión de los recursos que procedan en Derecho.

Córdoba, 25 de marzo de 2013.- El Gerente, Fdo. Juan Luis Martínez Sánchez.

ORDENANZAS DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO S4 DEL PEPCH-PGOU C/ MARÍA AUXILIADORA, 17 Y C/ JESÚS DEL CALVARIO, 14

4.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

1.1.1.1. ORDENANZAS REGULADORAS

Las Ordenanzas Reguladoras de las condiciones de ordenación, edificación y uso, de acuerdo con lo establecido en la Ficha de Actuación, serán con carácter general las del P.E.P.C.H.C y con carácter particular las correspondientes a la ordenanza de protección tipológica. Así mismo, serán de aplicación en su totalidad los parámetros establecidos en las Normas Generales de edificación del P.G.O.U. (Capítulo Segundo del Título Decimotercero del Tomo IIB)

Así pues, las Ordenanzas Reguladoras específicas de aplicación serán las siguientes:

Artículo 37. Edificios de aparcamiento

Por sus especiales características tipológicas y funcionales, los edificios destinados a aparcamiento de vehículos pueden ser eximidos del cumplimiento de la normativa de edificación de la parcela en que se ubiquen, debiendo cumplir las determinaciones de alineación e imagen urbana y adecuarse a las siguientes condiciones:

a) Deben ubicarse sobre parcelas calificadas como de protección tipológica o incluidas en zona renovada, y tener acceso por una vía primaria no calificada como exclusiva o preferentemente peatonal en el plano de calificación y gestión (AUG).

b) Se destinarán al uso exclusivo de aparcamiento, pudiendo dedicarse a uso residencial o comercial la primera crujía.

c) La ocupación máxima de parcela será del 90% en todas las plantas situadas sobre rasante.

d) El número de plantas vendrá limitado por la altura libre de planta, cuyo mínimo se fija en 2,30m, así como por la altura máxima en metros definida por la ordenanza. Se autoriza un máximo

de dos plantas bajo rasante. Si la primera crujía se destinara a otros usos según lo descrito en el párrafo b, le será de aplicación la ordenanza que corresponda a su parcela.

e) La imagen exterior de la edificación no expresará las diferencias de altura de sus forjados con los de la edificación adyacente. Será fundamentalmente opaca, no pudiendo superar la suma de longitudes de huecos el 20% de la longitud total de fachada en cada planta.

Artículo 98. Condiciones de Implantación del Servicio de Aparcamiento

Las parcelas calificadas como servicio de aparcamiento se someten al siguiente régimen:

a. Se autoriza una ocupación especial del subsuelo, permitiéndose su ocupación en la totalidad de la superficie de parcela, en doble sótano.

b. La edificación situada sobre rasante se ajustará a la ordenanza que tenga asignada la parcela, y se destinará a uso vivienda, aparcamiento o cualquier otro uso de los relacionados en el art. 95. En el caso de aparcamiento, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37.

c. Del aprovechamiento situado bajo rasante, se destinará a uso público una superficie equivalente a la de la parcela, que podrá quedar sujeta a cualquier régimen de explotación.

CAPITULO IV. ORDENANZA DE PROTECCIÓN TIPOLOGICA

Artículo 43. Objeto y ámbito de aplicación

La ordenanza de protección tipológica es de aplicación a todas las parcelas no incluidas en el Catálogo ni en Zona Renovada que deben ser objeto de actuaciones coherentes con la tipología e imagen urbana del entorno.

Las parcelas calificadas de protección tipológica se identifican en el plano de edificación (ES).

Artículo 44. Condiciones de intervención

El nivel máximo de intervención sobre los edificios incluidos en esta categoría es el de implantación con protección tipológica (nivel 4).

Artículo 45. Alineación de la edificación. Cuerpos y elementos salientes

1. La alineación de la edificación será la definida en el plano de edificación (ES), coincidiendo con la consolidada de la edificación preexistente salvo en las nuevas alineaciones que excepcionalmente se recogen en este plano.

2. Retranqueos: se prohíben toda clase de retranqueos debiéndose mantener el plano de fachada en toda su superficie. No son autorizables nuevos adarves o terrazas no voladas. En los casos de patio en primera crujía, el cerramiento de fachada deberá tener al menos 4,00m. de altura y cumplir las condiciones del artículo 52.

3. Cuerpos salientes: se prohíben cuerpos salientes cerrados en fachada y patios. Los cuerpos salientes abiertos son autorizables con un vuelo máximo de 30cm y un espesor de 15cm. No se permite la agrupación de cuerpos salientes que den lugar a balcones corridos.

4. Elementos salientes: se autorizan zócalos y elementos salientes en planta baja, sobresaliendo un máximo de 10cm, y prohibiéndose las marquesinas. Las cornisas y aleros son autorizables con un vuelo máximo de 30cm.

Artículo 46. Ocupación

1. Se establece una ocupación máxima del 70% de la superficie de parcela salvo para edificación residencial unifamiliar, en que se fija un 80%. La superficie de las galerías perimetrales cubiertas de los patios principales computa, a efectos de ocupación, solo el 25% cuando su anchura es inferior a 2,00m. y se desarro-

lla en dos plantas.

2. Se exceptúan de la regla de ocupación máxima, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, las edificaciones siguientes.

- a) Edificios de equipamiento en las condiciones del art. 36.
- b) Parcelas de fondo inferior a 7m, que resuelvan la iluminación de todas sus estancias desde el espacio público o patio de luces conforme a normativa.

Artículo 47. Patio principal

1. Todas las edificaciones levantadas al amparo de la ordenanza de protección tipológica dispondrán al menos de un patio principal de las siguientes dimensiones:

- a) Su superficie mínima será del 25% de la superficie de la parcela salvo en actuaciones unifamiliares, para las que se fija el 20%.
- b) El lado mínimo será de 7m. en actuaciones no residenciales y plurifamiliares con viviendas interiores, de 5m. en las restantes actuaciones plurifamiliares y de 4m. en intervenciones unifamiliares.

2. El patio principal debe situarse en una posición dentro de la parcela que garantice la continuidad espacial entre el espacio público y el espacio privado. En cualquier caso debe cumplir las siguientes condiciones:

a) La distancia de la fachada al paramento más exterior del patio, a no ser que resulte imposible su cumplimiento por condiciones morfológicas de la parcela, debe ser menor o igual a 10m. El patio principal debe situarse en primera, segunda o tercera crujía.

b) La comunicación entre el espacio público y el patio principal o galería debe resolverse mediante zaguán en el que se inscriba un círculo de 1,50m. de diámetro, sin interposición de estancias habitables.

3. La rasante del patio principal debe de situarse por debajo de la cota de planta baja. En las viviendas plurifamiliares la rasante del patio principal ha de quedar entre ± 50 cm de la cota de referencia. En ambos casos se eximirá del cumplimiento de este requisito cuando las condiciones topográficas de la parcelan lo impidan.

4. Las escaleras y espacios de circulación en vivienda unifamiliar y el sistema de accesos mancomunados en edificación plurifamiliar debe resolverse en posiciones adyacentes al patio principal y tener relación espacial con él.

El acceso a todas las viviendas de las edificaciones plurifamiliares debe producirse desde el patio principal y su galería.

Artículo 48. Patios de Luces y ventilación

La superficie y dimensiones de los patios de luces y ventilación se ajustarán a las establecidas con carácter general en los artículos 19 y 20.

Artículo 49. Condiciones de altura

1. El número máximo de plantas autorizable es el que se recoge para cada parcela en el plano de edificación (ES). Con carácter de mínimo obligatorio se permite una planta menos del máximo.

2. La altura de la edificación debe adaptarse a la de las parcelas colindantes para armonizar sus cotas en el conjunto de la fachada de la calle. Con este fin se establecen las siguientes alturas reguladoras máximas:

- PB: 4,50 m
- PB+1: 8,00 m
- PB+2: 11,00 m
- PB+3: 14,00 m

3. Por encima de la altura reguladora máxima solo son autorizables las construcciones definidas en el artículo 23.

Artículo 50. Ocupación del subsuelo

1. Solo es autorizable la ocupación del subsuelo en una planta de sótano, con una superficie de ocupación no mayor que la ocupación de planta baja. En ningún caso podrá construirse sótano bajo el patio principal.

2. El sótano autorizable por la ordenanza de protección tipológica se dedicará preferentemente a uso de garaje, trasteros o almacenes ligados al uso sobre rasante. Cuando se destine a otros usos, la ocupación de la planta sótano debe deducirse de la de planta baja, que quedará en consecuencia disminuida.

Artículo 51. Condiciones constructivas

La estructura portante de la edificación se resolverá definiendo crujías paralelas a fachada o patio, preferentemente con muros de carga, con objeto de mantener la organización espacial característica de las construcciones del Conjunto Histórico y la expresión formal de predominio del macizo sobre el hueco.

En el caso de utilizar pórticos con soportes aislados, las líneas de carga se dispondrán en coherencia con la organización espacial y tipológica de la edificación, coincidiendo con las fachadas a vial y patios y con las particiones interiores del edificio, ya sea entre usuarios distintos o entre estancias de la misma vivienda. La estructuración de la edificación por crujías coincidirá en las distintas plantas de la construcción.

La cubierta se resolverá, al menos en un 70% de su superficie, con tejado de teja cerámica, conforme al artículo 23. En el caso de disponer de azotea, su solado será igualmente de material cerámico.

Artículo 52. Condiciones de imagen urbana

1. La fachada exterior de las edificaciones objeto de la ordenanza de protección tipológica y la interior a patios principales, se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Composición de conjunto con huecos de proporción vertical. Salvo en última planta, la altura mínima de los dinteles será de 2,40m. sobre la cota de la planta.

b) Predominio del macizo sobre el hueco. La suma de longitudes de huecos no superará el 50% de la longitud total de fachada en planta baja, ni el 40% en plantas altas.

c) Disposición de carpinterías en cerramiento de fachada, prohibiéndose terrazas no voladas y embocaduras abiertas de garaje. Las hojas de las puertas de éstos serán de giro vertical y apertura hacia el interior, salvo exigencias impuestas por normativas sectoriales.

2. Los materiales de acabado en fachada exterior y en la interior a patios principales serán acordes con las tradicionales en el Conjunto Histórico, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

a) Los paramentos de fachada serán enfoscados y pintados en blanco, con aspecto y textura acorde al del sector. Pueden utilizarse, con la tradicional austeridad con que aparecen el Conjunto Histórico, materiales pétreos u otros de tratamiento y textura análogos en zócalos, cornisas, recercados y elementos especiales de la composición, recomendándose el umbral del zaguán en piedra de mina negra.

b) La carpintería de la puerta principal y de cochera o garaje ha de ser de madera barnizada o pintada. El resto de carpintería será de madera o metálica, barnizada o pintada, quedando prohibidos los elementos sin tratamiento. Las rejas serán de hierro con tratamiento similar al tradicional, enrasadas con el plano de fachada en planta baja, pudiendo volar en las altas. Se recomienda la utilización de cancelas entre zaguán y galería o patio.

c) La resolución de tejados y azoteas se ajustará a modelos tradicionales, utilizando materiales cerámicos y prohibiéndose otros acabados (láminas asfálticas autoprotegidas, cubiertas de fibroce-

mento, remates prefabricados de chimeneas de ventilación...).

3. Solo son autorizables rótulos de locales comerciales en las siguientes situaciones:

- a. En planta baja.
- b. Uno por establecimiento.
- c. Colocados sobre el plano de fachada con una superficie máxima de 1.500 cm²., o integrados en la carpintería de los huecos y en una longitud no superior a la de éstos. Se recomienda la solución de incluirlos en la vidriería.

d) De banderola, con un vuelo máximo de 50 cm., y un ancho máximo de 60 cm., a una altura mínima de 3 m.

Las condiciones de implantación de rótulos comerciales en los espacios catalogados deben ser coherentes con los valores a proteger en dichos espacios según las prescripciones de la correspondiente ficha.

El Ayuntamiento podrá formular unas normas complementarias de imagen urbana de los locales comerciales que pormenoricen la regulación establecida en el Plan Especial.

Artículo 53. Licencia de obra

La solicitud de licencia de obras sobre parcelas calificadas con protección tipológica debe incluir la siguiente documentación, además de la exigida por el planeamiento urbanístico general:

a) Memoria informativa, incluyendo reportaje fotográfico del edificio existente, recogiendo el frente de manzana en el que se ubica la parcela.

b) Memoria justificativa:

Valoración de la incidencia de la obra en las características tipológicas del edificio.

Análisis de la adecuación de la intervención proyectada a las características del entorno (imagen urbana, materiales empleados).

c) Planos:

Planimetría de estado actual y propuesta de intervención a escala no inferior a 1:200.

Alzado de estado actual y reformado del tramo de calle en que se ubica el edificio, comprendiendo al menos una longitud de fachada no inferior a la del edificio a cada uno de sus lados.

En el caso de que la intervención proyectada afecte al subsuelo, el proyecto debe cumplir además las disposiciones del título V (normas del subsuelo).

Artículo 54. Informe urbanístico

Previamente a la presentación del proyecto básico, podrá solicitarse al Ayuntamiento un informe urbanístico sobre la actuación proyectada. La documentación técnica necesaria es la que corresponde a un estudio previo con el siguiente contenido:

a) Memoria informativa, incluyendo un reportaje fotográfico interior y exterior del edificio existente.

b) Memoria justificativa de las obras a realizar.

c) Planos de estado actual y propuesta de intervención a escala no inferior a 1:200, tanto de plantas como de alzados.

En el caso de que la intervención proyectada incluya ocupación del subsuelo, esta documentación debe complementarse con la reseñada en el título V (normas del subsuelo).

Artículo 55. Estado ruinoso y demolición de la edificación

1. Para la demolición de edificios será necesario informe favorable de la administración cultural competente.

2. En el caso de que durante el proceso de demolición aparecieran elementos de interés histórico, monumental o constructivo que permanecieran ocultos en la edificación original, el Ayuntamiento podrá ordenar la suspensión de la demolición e imponer la conservación de estos elementos mediante la modificación del Catálogo del Plan Especial.

3. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución como medida de prevención frente a situaciones de ruina en aquellos casos en los que la propiedad incumpla del deber legal de conservación de la edificación.

1.1.2. Resumen de Superficies.

Las superficies resultantes para cada parcela y en total para los distintos usos es la siguiente:

A. USOS

	PARCELA A			
	Aparcamientos Vehículos	Aparcamientos Bicicletas	Trasteros	Viviendas
Planta Segunda				12
Planta Primera				12
Planta Baja				11
Sótano 1	47	48	14	
Sótano 2	49	0	21	
TOTAL	96	48	35	35

	PARCELA B			
	Aparcamientos Vehículos	Aparcamientos Bicicletas	Trasteros	Viviendas
Planta Primera				1
Planta Baja				4
Sótano 1	13	10	3	
Sótano 2	13	0	3	
TOTAL	26	10	6	5

	TOTAL PARCELA A + PARCELA B			
	Aparcamientos Vehículos	Aparcamientos bicicletas	Trasteros	Viviendas
Planta Segunda				12
Planta Primera				13
Planta Baja				15
Sótano 1	60	58	17	
Sótano 2	62	0	24	
TOTAL	122	58	41	40

B. SUPERFICIES

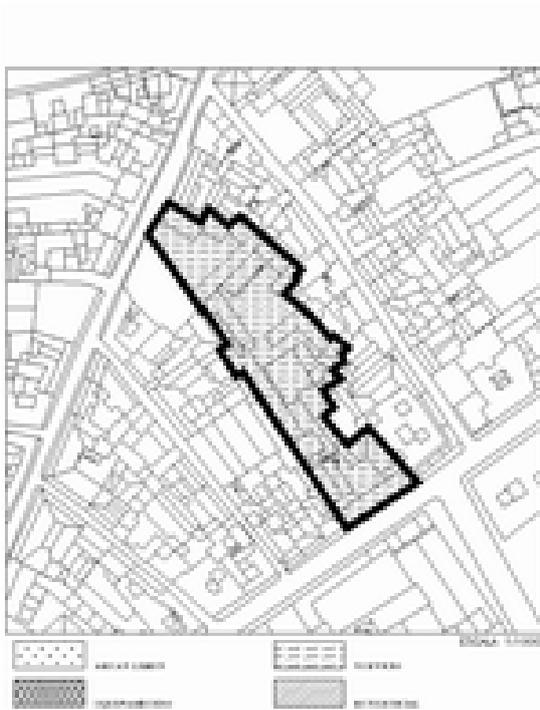
	PARCELA A		
	Aparcamientos + Plazas Biclcl.	Trasteros	Viviendas
TOTAL	2.800,92 M²	306'99 M²	3.284,47 M²

	PARCELA B		
	Aparcamientos	Trasteros	Viviendas
TOTAL	3700'02 M²	363,55 M²	3.938,35 M²

	TOTAL PARCELA A + PARCELA B		
	Aparcamientos Vehículos	Trasteros	Viviendas
TOTAL	3700'02 M²	363,55 M²	3.938,35 M²

1.1. ANEXO

- Circunstancias Urbanísticas
- Plan Especial de Protección de conjunto histórico de Córdoba.
- Ficha de Actuación



S4

1. Identificación

Denominación: Aparcamiento de María Auxiliadora

Identificación: Calle María Auxiliadora

Tipo de intervención: Servicio de aparcamiento

Superficie delimitada: 2.089m²

2. Régimen Urbanístico

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Calificación del suelo: Servicio de aparcamiento (ordenanza de protección tipológica)

3. Objetivos

- Construcción de edificio destinado a servicio de aparcamiento de titularidad privada.

4. Determinaciones de ordenación y uso

- El Estudio de Detalle definirá la volumetría de la edificación, ajustada a las condiciones establecidas para los edificios de aparcamiento, que garantice su correcta inserción en el paisaje urbano del entorno (ordenanza de protección tipológica).

5. Desarrollo

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

Sistema de Actuación: -----

Programación: -----

Relación con otras actuaciones: -----

Titularidad del suelo: Privada

6. Determinaciones de aprovechamiento

Aprovechamiento (m²): Resultante de la aplicación de normativa (edificio de aparcamiento y ordenanza de protección tipológica)

Aprovechamientos propietarios: 100%.

Cesión Áreas libres: -----

Cesión Equipamiento: -----

7. Valoración económica

Adquisición de suelo: -----

Adquisición de edificación: -----

Urbanización: -----

Edificación: -----

Total coste operación: -----

8. Distribución de inversiones

Ayuntamiento: -----

Otras Administraciones: -----

Aportación privada: -----