

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 7.811/2014

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión celebrada el día 6 de marzo de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior "Delicias Oeste" del P.G.O.U. de Córdoba (PERI MA-4.a), promovido por la entidad mercantil Arrendamientos de Viviendas Herpenta S.L., condicionado a la presentación de ejemplares suficientes, en soportes papel e informático, que incluya las modificaciones presentadas con fecha 16 de noviembre del 2011.

Segundo. Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Viviendas como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales Provinciales del Registro Autonómico.

Tercero. Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal de Instrumentos Urbanísticos constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004, B.O.P. nº 51, de 5 de abril de 2004.

Cuarto. Una vez se certifique el depósito en el Registro Municipal y se haya dado traslado de la documentación al Registro Autonómico publicar la resolución y las ordenanzas en el B.O.P. (artículo 41.2 LOUA).

Quinto. Notificar el presente Acuerdo a los interesados, junto con el informe del Servicio de Planeamiento de fecha 3 de febrero del 2012, significándole los recursos que contra este acuerdo puedan formular.

Córdoba, 30 de octubre de 2014. El Gerente, Fdo. Ángel Rebollo Puig.

NUEVO TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MA 4-a

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Ámbito territorial

El ámbito de aplicación de la presente normativa es el Sector de Suelo Urbano No Consolidado delimitado en el plano de ordenación correspondiente y denominado en el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba como PERI MA 4-a, a desarrollar mediante el presente Plan Especial de Reforma Interior con denominación "Las Delicias Oeste".

Artículo 2: Clasificación

La Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior determinará la clasificación como "Suelo Urbano Consolidado" de su ámbito de aplicación.

Artículo 3: Vigencia, revisión y modificación

1. El Plan Especial de Reforma Interior 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, creación o anulación de viales 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 sustancialmente 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, gráficos 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 Especial de Reforma Interior, y que han justificado sus determinaciones.

Artículo 4: Efectos

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

- Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.
- 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 Especial está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria.
- Normas Urbanísticas.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico-Financiero.
- Anexos.
- Planos de Información y Ordenación.

2. Los documentos del Plan Especial 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:

- 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.
- Las normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Especial. Prevalen 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.
- El Plan de Etapas tiene carácter normativo y determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.
- 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.
- Los Planos de Información tienen carácter consultivo e informador, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.
- Los Planos de Ordenación tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida, a excepción de los planos de infraestructuras, que son esquemas generales que serán completados y, en su caso, modificados en el Proyecto de Urbanización sin que ello su-

ponga modificación del Plan Especial.

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 presentes Normas Urbanísticas.

TÍTULO II

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Artículo 6: Instrumentos complementarios de ordenación

Sin perjuicio de que el presente Plan Especial 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 66.4 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 1 del Real Decreto 2.187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever solares 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 única Unidad de Ejecución, denominada "Unidad de Ejecución PERI MA 4-a-1", que coincide con el ámbito físico de la zona denominada como No Consolidada.

2. El sistema de actuación que se establece para la Unidad de Ejecución delimitada es el Sistema de Compensación, en su caso.

Artículo 9: Proyecto de Urbanización

1. La ejecución del Plan Especial se realizará mediante la tramitación del Proyecto de Urbanización del sector objeto de ordenación, 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 el artículo 113 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y los artículos 67 a 70 del Real Decreto 2.159/1978, por el que se aprueba el Reglamento del Planeamiento.

3. El Proyecto de Urbanización deberá proyectar las obras de pavimentación, jardinería e instalaciones de las parcelas destinadas a dotación dejando con tratamiento terrizo el perímetro previsto para localización de las futuras construcciones en estos espacios.

4. 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. Para 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.

Artículo 10: Ejecución material de la urbanización

La ejecución de las obras de urbanización imputables a la Unidad de Ejecución, será sufragada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50, apartados A, D y E de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y disposiciones contenidas en los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación que desarrolle el planeamiento.

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el Plan de Etapas que se contiene en el Documento "Memoria de Ordenación" del presente planeamiento, así como a lo dispuesto en el artículo 12 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 11: Recepción y conservación de la urbanización

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

La conservación de la urbanización tras su ejecución y recepción corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

Artículo 12: Plazos de ejecución

El plazo máximo para desarrollo del proceso urbanizadorio, incluyendo la ejecución material de las obras de urbanización y de los derechos edificatorios por sus titulares, no excederá de cuatro (4) años sin perjuicio de la pormenorización temporal contenida en los apartados siguientes:

1. La Junta de Compensación que ejecute las determinaciones del planeamiento se desarrollará en un plazo máximo de doce (12) meses desde la Aprobación Definitiva del Planeamiento.

2. Los proyectos de Reparcelación y Urbanización de la Unidad de Ejecución fijada se presentarán en un periodo máximo de seis (6) meses a partir de la constitución de la Junta de Compensación.

3. El inicio de las obras de urbanización 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 periodo no superior 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.

TÍTULO III

REGULACIÓN DE LOS USOS

Artículo 13: Remisión al planeamiento general

Será de aplicación la totalidad de lo estipulado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, en su título duodécimo, regulación de los usos, para todos los usos existentes en el área de reparto.

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.

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: Medidas generales

Sin perjuicio de medidas particulares dispuestas en diferentes capítulos de las presentes Normas Urbanísticas, se cumplirán las disposiciones aplicables de la siguiente legislación, cuyo control se difiere, en su caso, a la fase de licencia de edificación y de apertura de la actividad:

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Instrucciones complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006.
- Ley de Responsabilidad Medioambiental.
- Ley de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.
- Reglamento Eficiencia Energética Instalaciones Alumbrado Exterior.
- Ley de Protección Ambiental.
- Reglamento de Residuos Sólidos.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente.
- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Andaluza.
- Reglamento de Calificación Ambiental.
- Reglamento de la Calidad del Aire.
- Reglamento de Informe Ambiental.
- Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

TÍTULO VII

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

Artículo 17: Zonificación

En el ámbito del sector objeto de ordenación, y en lo que se 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 Uso Residencial, tipología PAS-MA4a
- b) Zona de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
- c) Zona de Transportes y Comunicaciones.

Artículo 18: Condiciones particulares de la zona de Espacios Libres de Dominio y Uso Público

1. Las condiciones particulares de la zona de "Espacios Libres de Dominio y Uso Público" son de aplicación a las áreas repre-

sentadas en los Planos de Ordenación y Zonificación con la denominación "Zonas Verdes" (ZV).

2. Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título Duodécimo, y el Capítulo Sexto del Título Decimocuarto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Artículo 19: Condiciones particulares de la zona de transportes y comunicaciones

1. Las condiciones particulares de la zona de "Transportes y Comunicaciones" son de aplicación a las áreas representadas en los Planos de Ordenación y Zonificación sin denominación.

2. Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo Séptimo del Título Duodécimo de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Artículo 20: Condiciones particulares de la zona de residencial plurifamiliar aislada, tipología PAS-MA4A

Esta zona comprende las manzanas o parcelas identificadas con la letra (R) en el Plano de Ordenación 2.1, que además se encuentran sombreadas con el rallado correspondiente a esta zona.

20.1 Condiciones de la Ordenación

1. Techo máximo edificable

Se fija como techo máximo edificable la cantidad de 4.233,44 m².

2. Parcelación

No existe parcela mínima a efectos de parcelación, ya que la única parcela resultante de la ordenación se considera indivisible.

3. Fachada mínima admisible

Dado que no existe parcela mínima a efectos de parcelación, no procede el establecimiento de fachada mínima.

4. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima por parcela será del 50%.

5. Disposición de la superficie edificable

La superficie total de techo edificable máximo permitido en cada parcela podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte de esta superficie a edificaciones auxiliares. La disposición de la superficie edificable vendrá limitada por:

a) La edificación principal, o en su caso, una o varias de las edificaciones principales del conjunto, deberán disponerse alineada a vial respetando el preceptivo retranqueo.

b) La superficie edificable y los demás parámetros de ordenación y edificación aplicable a la zona.

c) 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.

d) En ningún caso se superará el 60% de ocupación de la parcela, respetándose los niveles de ocupación sobre rasante definidos en el punto 4 del presente artículo.

20.2 Condiciones de edificación

1. Separación de linderos.

a) Retranqueos de la alineación:

El retranqueo mínimo será de 1/3 de la altura total de edificio, o de 3 metros, adoptando el mayor valor de ambos.

Se exceptúa el lindero norte de la zona lucrativa de la ordenación propuesta, al cual la edificación podrá alinearse en su totalidad, exceptuando las franjas laterales en las cuales esta posibilidad no es compatible con la separación al resto de linderos públicos o privados.

No obstante, como mínimo deberá alinearse la planta baja de la edificación en un 60% de la longitud total de este lindero.

b) Separación a linderos privados:

La separación a linderos privados será como mínimo, de 1/3 de la altura total del edificio, o de 3 metros, adoptando el mayor valor de ambos. Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento previa propuesta o petición de la parte interesada cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

2. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

Será como mínimo igual a la altura de la edificación mayor.

3. Altura de la edificación.

Se prevé como máximo la altura de 12,75 metros, con un número máximo de plantas de Planta Baja + 3 (PB+3).

4. Vuelo de cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 0,05 del ancho del vial, con un tope máximo de 1,00 m. En viales y espacios públicos de más de 20 m. se permitirá un vuelo máximo de 1,50 m.

b) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor anchura.

c) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo de 1 m.

d) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el

artículo 13.2.22 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

5. Ordenanzas de vallas.

a) Solar sin edificar:

Se estará a lo dispuesto en la normativa general de aplicación para solares sin edificar.

b) Parcelas edificadas.

1. Vallas alineadas a vial:

Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se representará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

Esta valla coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En caso de que la planta baja de la edificación se destine parcial o totalmente a usos compatibles, la valla podrá desaparecer permitiendo la observación de escaparates y el libre acceso a los locales.

2. Vallas medianeras:

Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m.

20.3 Regulación de usos

Solo se admiten los usos siguientes:

a) Uso dominante:

- Residencial Plurifamiliar.

b) Usos compatibles:

- Industria 1ª categoría.

- Terciario (excepto grupo c) de Recreativo).

- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).

- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Córdoba, julio de 2011. El Arquitecto, Enrique Hermoso Ruiz de Alarcón.