

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 4.541/2014

Referencia Planeamiento/AJAM 4.1.2 7/2011

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión ordinaria celebrada el día 8 de abril de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente la modificación del Plan Especial de Reforma Interior SS-7 "San Martín de Porres - Carretera de Granada", promovido por VIMCORSÁ, empresa de viviendas municipales de Córdoba, SA.

Segundo. Trasladar el acuerdo a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 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 BOP número 51 de 5 de abril de 2004.

Córdoba, 16 de abril de 2014. El Gerente, Fdo. Ángel Rebollo Puig.

ORDENANZAS REGULADORAS CAPÍTULO 1º. GENERALIDADES

Artículo 1. Ámbito Territorial

El presente Plan Especial ordena los terrenos clasificados como suelo urbano del PGOU de Córdoba e incluidos en el área de Planeamiento PERI SS-7.

Artículo 2. Vigencia del Plan

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

Será necesario tramitar una modificación del Plan cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas, tales como: edificabilidad, altura y tipología de la edificación, usos dominantes y compatibles y sistemas, tanto en calificación como en extensión y límites.

Las alineaciones y rasantes podrán ajustarse, y en su caso, completarse con viario mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento que tenga capacidad a tal efecto.

Artículo 3. Interpretación

La interpretación de cualquier determinación de este Plan Especial le corresponderá a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba.

Artículo 4. Desarrollo

Cuando se trata de ejecutar la ordenación contenida en el plano de ordenación, se hará mediante proyecto de urbanización para los viales, zonas verdes, espacios libres y espacios libres de las parcelas lucrativas y dotacionales y mediante proyecto de edificación para las construcciones. En las parcelas delimitadas por vallas, los espacios libres serán ordenados por los propios proyectos de edificación.

Cuando se pretenda modificar y/o ajustar alineaciones y rasantes será perceptiva la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Estos no podrán alterar las determinaciones siguientes del Plan Especial: edificabilidad y usos.

Las alineaciones y las rasantes no admitirán ajustes de traza-

do que supongan disminución de la superficie del sistema viario ni alteraciones tipo morfológicas.

Artículo 5. Régimen Jurídico del Suelo.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo 1 del Título sexto de la normativa urbanística de la revisión y adaptación del PGOU de Córdoba.

CAPÍTULO 2º. USOS

Sección 1ª. Uso Residencial

Artículo 6. Definición y Clases

1. Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

2.1. Residencia: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan relación o no de parentesco.

A. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar.

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva.

Todo edificio destinado a residencias familiares, con dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

Sección 2ª. Uso Industrial

Artículo 7. Definición y Clases

1. Es el uso industrial que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas a continuación:

- Industria:

1.1. Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

1.2. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

1.3. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.

1.4. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.

-Talleres industriales, relacionados con artes y oficios que entrañen molestias a viviendas próximas, tales como:

1.5. Talleres de carpintería (metálica, de madera, etc.)

1.6. Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...)

-Almacenes preferentemente de mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluidas pues la venta directa al público. Se admite, no obstante, que en este apartado queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos almacenados, tales como:

1.7. Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

1.8. Almacenamiento, distribución y/o manipulación industriales de productos peligrosos. Estas normas definen los tres grados de peligrosidad siguientes:

a) Peligrosidad alta.

-Líquidos con punto de inflamación inferior a +23°C.

-Materiales criogénicos.

-Materiales que pueden formar mezclas explosivas en el aire.

- Líquidos o gases licuados de petróleo.
- Materiales de combustión espontáneo en su exposición al aire.
- Sólidos capaces de inflamarse por debajo de los 100°C.
- b) Peligrosidad media.
- Líquidos con punto de inflamación entre 23 y 61°C.
- Sólidos que comienzan su ignición entre los 100 y los 200°C.
- Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.
- c) Peligrosidad baja.
- Líquidos con punto de inflamación superior a 61°C.

Artículo 8. Categorías del Uso Industrial en Función de su Compatibilidad

Atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:

- a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- b) Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.

Artículo 9. Primera Categoría. Industrias Compatibles con la Zonificación Residencial

1. Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial o de primera categoría a aquellas instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas puedan ubicarse en áreas residenciales.

2. Corresponden a los grupos 1.3, 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 7; con los siguientes condicionantes:

- a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.
- b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.
- d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.
- e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u que otras fuentes de energía.
- f) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.
- g) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industria de primera categoría,

- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Emisoras de Radio.

Artículo 10. Segunda Categoría. Industrias que Requieren Zonificación Industrial específica integrada en Zonificación Residencial

Se consideran industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial, o de segunda categoría, a aquellas industrias que pudiendo causar ciertas molestias, estas pueden ajustarse a unas condiciones mínimas que garanticen la calidad ambiental del entorno próximo residencial. Co-

rresponden a las clasificadas en los grupos 1.3, 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 7, y las de almacenaje y comercio de mayoristas y las de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico no clasificables como industrias de primera categoría y con los siguientes condicionantes:

- a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad media o alta.
- b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores peligrosos para las personas o los bienes.
- d) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- e) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con las Disposiciones legales de aplicación.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industrias de segunda categoría,

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Estudios de rodaje y grabación.
- Emisoras de televisión.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

Artículo 11. Regulación del Uso Industrial

1. La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, así como en las condiciones particulares de uso de cada una de las ordenanzas específicas.

2. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, tanto sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo etc., así como a lo indicado por estas Normas.

3. Si una instalación, produce residuos que, por sus características, no pueden ser recogidos por los servicios municipales de limpieza, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

4. Cuando la superficie de la instalación sea superior a 250 m² habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

5. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad. Necesidades que deberán venir ambas motivadas en el proyecto de ejecución.

6. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, podrá redactar y aprobar ordenanzas específicas reguladoras de los usos industriales que, sin contradecir las determinaciones del Plan General, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales (aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, ruidos, protección contra incendios y explosiones, etc...), de acuerdo con los estudios que existan al respecto.

Artículo 12. Vertidos Industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, previo informe municipal las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Sección 3ª. Uso Terciario

Artículo 13. Definición y Clases

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- a) Hospedaje.
- b) Comercio.
- c) Oficinas.
- d) Recreativo.
- e) Hostelería.

Artículo 14. Hospedaje

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios, etc.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) igualmente independientes de las del resto del edificio.

3. Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la Ordenanza de la zona que corresponda.

Artículo 15. Comercio

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando:

- a) Se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor.
- b) Desarrollan actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o realizan reparaciones de los mismos.
- c) Se entenderán específicamente incluidos en este grupo, además de las anteriores, las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado 1.b de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

- a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- b) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.
- c) Las actividades destinadas total o parcialmente a elabora-

ción o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que:

El espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m² de superficie útil.

d) En caso de que en el edificio existan viviendas, estas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores, independientes.

e) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un paso intermedio, con puerta de salida resistente a las condiciones que obligue la ley contra incendios.

f) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura mínima libre para semisótano o sótano será de 2,50 m.

g) Por razones compositivas del espacio urbano y de concordancia con el resto de edificios al que deberá ajustarse así como al entorno de la calle, no se admitirán en principio las fachadas ciegas, ni disonantes en términos arquitectónicos, debiendo, en todo caso, producirse la iluminación natural a través de la fachada.

No obstante, atendiendo a la composición global del edificio y en función de la actividad concreta que se implante, podrían admitirse soluciones singulares de fachada.

h) Igualmente, como en cualquier otro uso los locales comerciales, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de las presentes Normas.

Artículo 16. Oficinas

1. Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

- a) Despachos profesionales, consultas médicas, etc.
- b) Talleres domésticos de relojeros, joyeros, etc.
- c) Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, Colegios Profesionales, etc.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) Si el acceso a las actividades clasificadas en este grupo se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 500 m² de superficie construida.

b) Las actividades del tipo a) y b) de este artículo, se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del 40% de la misma.

c) Una actividad del tipo c) de este artículo, podrá ejercerse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo.

Artículo 17. Recreativo

Comprende:

a) Salones de recreativos y de juegos, así como bingos, casinos, etc. Estas actividades no podrán instalarse en edificios destinados total o parcialmente a uso educativo.

b) Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.

c) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, auditorios, parques de atracciones, etc. Esta actividad sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

Los apartados a y b de este grupo podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono...) asimismo totalmente independientes de los del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

Artículo 18. Hostelería

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.

2. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.

b) Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, tablaos, discotecas, etc.

Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, podrá producir, en el caso de encontrarse en edificios con uso de viviendas, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 h. y las 9 h., con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para cualquier uso compatible con la vivienda.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento regulará, si así lo considerase, una Ordenanza de Apertura para este tipo de instalaciones y similares.

Sección 4ª. Equipamiento Comunitario

Artículo 19. Definición y Clases

1. Se define como uso de equipamiento comunitario (EQ), público o privado, el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

2.1. Educativo (E):

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, conservatorios etc., así como sus instalaciones complementarias (deportivas, etc.)

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a) Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años),

a.1) En edificios educativos y/o religiosos, exclusivos.

a.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

b) Los centros escolares, academias, centros universitarios;

b.1) En edificios educativos exclusivos.

b.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m² de superficie construida, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas salvo en caso de emergencia.

c) Las academias de baile, danza o similares.

c.1) En edificios educativos exclusivos.

c.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

Servicios de interés público y social (SIPS):

Los que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales.

a) Cultural.

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (recintos de ferias de muestras, centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, teatros, auditorios al aire libre, etc.)

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se considerarán designadas en este.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales y de relación sólo podrán ejercerse en planta por debajo de la tercera (incluida), con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio y con la adecuada insonorización.

b) Uso de asistencia sanitaria.

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- En edificio sanitario exclusivo.

- En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

c) Bienestar social.

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles, albergues públicos, red de paradores públicos u otras similares...)

Condiciones de aplicación de la residencia comunitaria.

1. En el caso de residencia de ancianos será de aplicación lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza sectorial.

2. Estas actividades sólo podrán desarrollarse:

-En edificio exclusivo.

-En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja, primera y segunda, con elementos de evacuación comunes, o por encima de la segunda, con elementos de evacuación adecuados e independientes de los del resto del edificio.

-En edificio educativo o religioso, exclusivos, únicamente en planta baja, primera y segunda.

d) Religioso.

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.)

En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja y en primera cuando éste esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

e) Otros servicios urbanos.

Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores), se mantiene el estado

de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y se mantiene el estado de los espacios dedicados a telefonía (centrales de telefonía) y energía eléctrica (centros de transformación media y alta técnicos). Se incluyen asimismo las oficinas de las administraciones públicas y sus instalaciones complementarias (infraestructuras, centros de control animal, etc.), mercados públicos. Se incluyen también en este grupo los usos propios de defensa, mediante los que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

2.3. Deportivo (D):

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportiva, u otras que tengan este carácter complementario).

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m² de superficie construida.

En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, coadyuven al buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, galerías comerciales, oficinas, etc.), siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no pudiendo alterarse mediante estas instalaciones la calificación de EQ Deportivo que el Plan General asigna.

En caso necesario el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial que garantice la idoneidad de la implantación en relación a la zona en que se encuentra el equipamiento en cuestión.

Sección 5ª. Parques y Jardines Públicos

Artículo 20. Definición y Clases

1. Comprende los espacios libres destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:

- a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
- c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
- d) Desarrollar juegos infantiles.
- e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- f) Obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad.
- g) Cualquier otra finalidad análoga (recintos feriales estacionales, etc.)

2. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:

- a) Parque urbano.

Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.

- b) Jardín.

Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

- c) Área ajardinada.

Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Artículo 21. Condiciones de Aplicación

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo -no vinculante- de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

Artículo 22. Parques Urbanos y Jardines

1. En los parques de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, además del uso como zona verde se admiten los deportivos, sociales, recreativos y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al veinte por ciento (10 por 100) de la extensión total del parque con un máximo de tres edificios.

b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al veinticinco por ciento (25 por 100).

c) La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder del veinte por ciento (20 por 100) de la superficie del terreno, con una altura de PB+1.

La construcción de estas instalaciones, requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental del parque o jardín. En el caso de tratarse de usos recreativos de elevado impacto o implantación extensiva (cines al aire libre, auditorios, parques de atracciones o temáticos, etc.) el Ayuntamiento podrá garantizar la oportunidad de la implantación mediante la exigencia de tramitar un Plan Especial con los objetivos básicos de desarrollar el sistema de espacios libres destinados a parques públicos, zonas verdes y sistema de equipamiento comunitario, garantizando en todo caso la protección y compatibilidad de las implantaciones pretendidas con el espacio libre.

2. En los parques de superficie inferior a cinco mil (5.000) metros cuadrados sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetes, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc. La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder del cinco por ciento (5 por 100) de la superficie del terreno.

No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 5% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental de los jardines.

Artículo 23. Ordenación de Espacios Libres y Jardines

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con las ordenanzas establecidas en el presente PERI.

A su vez, se adoptarán a los siguientes criterios:

a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

b) La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad, evitándose que por su inadaptación se produz-

ca un sobrecoste en la conservación de las mismas.

c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.

d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

f) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

g) Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

Sección 6ª. Red Viaria y Aparcamientos

Artículo 24. Clasificación de la Red Viaria

1. Siguiendo las consideraciones del PGOU, se consideran los siguientes rangos de vías:

a) Calle Torremolinos – Distribuidores de barrio. Son aquellas vías de menor intensidad en cuanto a tráfico, pero de gran importancia en la ordenación del área en que se encuentran, y cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el tramado viario local hacia las vías de jerarquía superior.

b) Resto de viario de urbanización interior -Viario Local. Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.

c) Sendas peatonales. Las destinadas a la circulación de peatones. Las sendas situadas en el triángulo de equipamiento tienen un carácter mixto con consideración de peatonales fundamentalmente, aunque podrá permitirse el tráfico rodado de forma restringida.

2. En suelo urbano directo, los planos de "Alineaciones y Rasantes" determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, completarán esta ordenación.

En suelo urbano remitido a PERI, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido en estas Normas.

Artículo 25. Condiciones Específicas de las Vías Públicas

1. Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

2. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante concesión de explotación o -en su caso- derecho de superficie. En esto casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

3. Para los terrenos que a la entrada en vigor del Plan General se encuentren en la situación a que se refiere al punto anterior, se les reconoce la existencia de una servidumbre a favor del municipio. En todo caso, estos espacios deberán estar dotados de la totalidad de los servicios previstos en estas Normas y en perfectas condiciones de urbanización.

Sección 7ª. Aparcamientos

Artículo 26. Definición

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de

vehículos.

2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

Artículo 27. Condiciones de Aplicación

1. Podrán autorizarse en edificios exclusivos previa petición justificada, que analice adecuadamente su incidencia en el tráfico y prevea su régimen de explotación.

En este tipo de casos los edificios deberán ajustarse a los parámetros definidores de la ordenanza de zona de que se trate, pudiéndose justificadamente proponer ajustes de éstos con los límites propios de un Estudio de Detalle. Por tanto el volumen y altura máxima en metros se regirá por la ordenanza, y no el número de plantas, que se derivará de los parámetros propios de altura libre entre plantas de estos usos.

2. La autorización municipal estará condicionada al estudio del posible efecto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Igualmente se condicionará a la existencia real del déficit a paliar.

Artículo 28. Reservas de Espacios para Aparcamientos

1. En suelo urbano la reserva de aparcamientos será de uno por cada 100 m² construidos de vivienda u otros usos y uno por vivienda.

2. El presente PERI prevé suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

3. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² de techo. En estos casos, especialmente para los usos educativo, cultural y deportivo, se reservarán además plazas para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación mínima equivalente a la reserva para automóviles.

Artículo 29. Reservas de Aparcamiento por Usos

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan en el apartado siguiente.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes o una plaza por vivienda, se utilizará la mas restrictiva de estas dos opciones.

Para las viviendas de promoción pública, cualquiera que fuera su régimen, la dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas.

b) Para todo otro uso diferente al de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 25 m² de oficina, por cada 25 m² de techo comercial de establecimiento >2.500 m² y por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento <2.500 m².

c) Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m² de superficie cubierta.

d) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios

y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

e) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 5 estrellas: 1 plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 4 estrellas: 1 plaza por cada 4 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.

Instalaciones de 2 o menos estrellas: 1 plaza por cada 6 habitaciones.

f) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.

g) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m. en establecimientos de más de 1.600 m².

h) Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

3. Para todos los usos del apartado 2 anterior en que resulte necesaria la reserva de aparcamientos, a excepción de los indicados en los párrafos f y h, habrán de reservarse igualmente plazas para aparcamiento de bicicletas -según las condiciones del artículo 13.2.28 del PGOU- en las siguientes proporciones:

a) Para el uso de vivienda, un mínimo de plazas igual al reservado para automóviles.

b) Para el resto de los usos, un mínimo de plazas igual al 50% de las reservadas para automóviles.

c) En las edificaciones de garaje desligadas de cualquier otro uso, con independencia de la titularidad y régimen de explotación, habrá de reservarse un número mínimo de plazas para bicicletas equivalente al 15% de las previstas para automóviles. Si en estas edificaciones coexisten otros usos compatibles, deberán tenerse además en cuenta las dotaciones para bicicletas correspondientes a dichos usos.

CAPÍTULO 3º. NORMAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 30. Zonas

El suelo urbano de este Plan Especial se regula estableciendo las siguientes zonas a efectos de normativa específica: Zona Residencial.

Artículo 31. Ordenanzas de la Edificación y Usos

Las Normas contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

Respecto a las ordenanzas generales de edificación se estará a lo dispuesto en el Capítulo Segundo del PGOU, artículo 13.2.1 al artículo 13.2.28.

CAPÍTULO 4º NORMAS PARTICULARES DE ZONA

Sección 1ª. Uso Residencial

ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACION ABIERTA SS-7

Artículo 32. Definición

-Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de calificación del suelo, con la denominación de OA SS-7.

Artículo 33. Condiciones de la Ordenación

1. Parcelación.

La parcela mínima edificable quedará definida por las zonas calificadas con la ordenanza correspondiente, establecidas en el plano de intensidades y zonas de la edificación.

2. Edificabilidad neta.

Será la establecida en el plano de intensidades y zonas de la edificación y en ningún caso superarán la superficie de techo edificable resultante de la aplicación de las normas de composición del edificio expresadas en la presente sección que afecten a los límites propios de la parcela.

La edificabilidad neta es:

Zona	Índice de edificabilidad neta (m ² techo/m ² parcela)
OA-SS7	2.50

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 50% de su superficie, en todas las plantas del edificio.

El espacio libre de la parcela no ocupado por la edificación podrá estar cerrado dentro de las alineaciones marcadas en el plano de alineaciones, y el espacio interior se considerará espacio de relación privado, quedando urbanizado según se prevé en el presente PERI (artículo 4).

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, no pudiéndose superar el 60% de ocupación de la parcela.

4. Ordenanza de valla.

Las vallas indicadas en los planos se realizará 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 presentan fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de los tramos que presenten desniveles no mayores de 80 cm.

Artículo 34. Condiciones de la Edificación

1. Altura de la edificación.

La altura edificable sobre rasante del terreno será PB+ 4 (16,75 m. de altura máxima). Por encima de la altura reguladora máxima se admitirá una ocupación de la cubierta del 50%, sólo en edificios existentes, destinado a uso de trasteros asociados a las viviendas que no computará a efectos de edificabilidad.

2. Relación a vial y linderos privados.

En el caso de sustitución de la edificación existente se deberá alinear a la envolvente existente actualmente en los bloques aislados, no estableciéndose condiciones de alineación en el caso de sustitución de los edificios que están agrupados en la misma parcela.

Artículo 35. Regulación de Usos

Sólo se admiten los usos siguientes:

a) Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar

b) Usos compatibles:

-Industria 1ª categoría.

-Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música y grupo c) de Recreativo).

-Equipamiento Comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios).

-Aparcamientos y servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Sección 2ª. Equipamiento Comunitario

ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SS-7

Artículo 36. Definición

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de

calificación del suelo, con la denominación de EQ SS-7, dentro de esta calificación se distinguen cuatro subzonas.

Artículo 37. Condiciones de la Ordenación

1. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta para cada subzona es:

Subzona	Edificabilidad neta m ² /m ² s
EQ SS-7 a	0,1
EQ SS-7 b	0,6
EQ SS-7 c	2,4
EQ SS-7 d	1,8

El cómputo de edificabilidad de los equipamientos públicos es únicamente a los efectos de control de la futura edificación, aunque ésta podría ser alterada de manera justificada en función del programa a implantar.

2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela será:

Subzona	Ocupación
EQ SS-7 a	10 %
EQ SS-7 b	30 %
EQ SS-7 c	60 %
EQ SS-7 d	60 %

Artículo 38. Condiciones de la Edificación

1. Altura de la edificación.

La altura edificable sobre rasante del terreno será en cada subzona:

Subzona	Altura
EQ SS-7 a	PB+1 8 m.
EQ SS-7 b	PB+1 8 m.
EQ SS-7 c	PB+4 16.75 m.
EQ SS-7 d	PB+2 11.50 m

En la subzona d, en el caso de ser destinado exclusivamente a uso terciario, la altura de la edificación será de PB+1 con una altura edificable sobre rasante de 8 m.

2. Separación a linderos.

No se establece separación a linderos público, mientras que la separación mínima a linderos privados en cada subzona será:

Subzona	Separación linderos privados
EQ SS-7 c	H/2
EQ SS-7 d	5 m.

Siendo H la altura total del edificio.

3. Ordenanza de valla.

En las manzanas señaladas con valla en el plano de intensidades y zonas de la edificación, éstas se realizarán hasta 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de hasta 1.10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presentan fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de los tramos que presenten desniveles no mayores de 80 cm.

El resto de manzanas no se podrán cerrar con valla.

Artículo 39. Regulación de Usos

Sólo se admiten los usos siguientes:

a) Uso dominante:

Equipamiento comunitario. En las manzanas 1.4 y 1.5, las plantas bajas se destinarán a uso terciario grupo b (comercio en planta baja).

b) Usos compatibles:

-En las manzanas 1.4 y 1.5, uso terciario: hospedaje y hotelero, comercio, oficinas, recreativo y hostelería.

-Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Córdoba, enero 2014. Los arquitectos, firmas ilegibles.