

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 2.156/2019

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de "Avenida Menéndez Pidal-Oeste" (PERI P9b) del PGOU de Córdoba, promovida por doña María del Carmen Moreno Muñoz y redactado por los arquitectos don Alberto Miño Pérez y don José Juan Sánchez Pedraza (ODAIP SLP).

SEGUNDO. Depositar el documento aprobado en el Registro Administrativo Municipal (artículo 40 LOUA y artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero), constituido por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 5 de febrero de 2004 (BOP nº 51, de 5 de abril de 2004).

TERCERO. Remitir el presente acuerdo junto con el documento aprobado a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para su inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de Andalucía (Unidad Registral de Córdoba).

CUARTO. Una vez que se certifique el depósito en dichos Registros, publicar el acuerdo aprobatorio y el articulado de sus normas/texto de las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia, para su entrada en vigor, con indicación de haberse depositado previamente en dichos registros y de los recursos correspondientes.

QUINTO. Notificar el presente acuerdo al promotor y demás interesados en el expediente, si los hubiera, con indicación de los recursos que en derecho correspondan.

Córdoba, 21 de marzo de 2019. Firmado electrónicamente por el Gerente, Emilio García Fernández.

TEXTO REFUNDIDO NOVIEMBRE 2018

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P9b DEL PGOU
DE CÓRDOBA
NORMAS URBANÍSTICAS
TÍTULO I
DISPOSICIONES PREVIAS

Artículo 1º. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente documento tiene naturaleza jurídica de Plan Especial de Reforma PERI P9-b en Córdoba. Constituye por tanto el instrumento de ordenación de los suelos que incluye, y define su régimen jurídico-urbanístico.

2. El presente Plan Especial es igualmente el instrumento necesario para la gestión y ejecución integrada de los suelos que ordena.

Artículo 2º. Alcance y contenido documental.

1. Las Normas de Ordenación del presente Plan Especial serán de aplicación para el ámbito territorial en el que se centran, en todo lo que no se oponga a lo establecido con carácter general en las vigentes Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba actualmente vigente (en adelante PGOU), al cual remiten las presentes Normas en numerosos artículos. Asimismo, las presentes Normas son aplicables en todo lo que no se oponga a la legislación sectorial aplicable.

2. El Presente Plan Especial está integrado por los siguientes

documentos:

a) Memoria Informativa y Justificativa, que refleja la información urbanística utilizada, y en la que se exponen las razones que aconsejan su formulación y su relación con las previsiones del PGOU, expresando y justificando los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones. Dicha Memoria incorpora como Anexos:

- Relación de propietarios del sector.
- Parcelario.
- Coeficientes de ponderación de usos y tipologías.

b) Documentación Gráfica, que incluye tanto los Planos de Información a escala adecuada, como los Planos de Ordenación a escala adecuada.

c) Normativa Urbanística, que prevalece sobre los restantes documentos del Plan Especial para todo lo que en esta se regula respecto al desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento derivado de la misma, así como al régimen jurídico propio de los suelos incluidos en su ámbito y a los aprovechamientos admisibles sobre los mismos.

3. Si del presente documento surgiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, la interpretación de las mismas corresponderá en todo caso a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, a través de los Servicios Técnicos de la misma. En cualquier caso, si las discrepancias se produjesen entre documentos gráficos prevalecerá el de menor escala, y si las discrepancias se produjesen entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá la escrita.

Artículo 3º. Efectos y vigencia.

El Presente Plan Especial será publicado, ejecutivo y obligatorio, y, por tanto, el cumplimiento de sus previsiones será exigible tanto para el Ayuntamiento de Córdoba y los demás organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares afectados. Asimismo, entrará en vigor desde su publicación y tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el Artículo 34 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y en el Artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, mientras no se modifiquen o revisen sus determinaciones.

Artículo 4º. Revisión y modificación.

1. Supondrá la revisión del presente Plan Especial la alteración integral de la ordenación establecida en el mismo, y por tanto de sus determinaciones respecto a la Edificabilidad y a los Usos establecidos, que determinará la sustitución del mismo. En los demás supuestos se procederá a su modificación.

2. No supondrán Modificaciones del presente documento, salvo que por acumulación de ellas suponga lo contrario, las siguientes actuaciones:

- a) Las alteraciones No básicas de las Normas Reguladoras de la Edificación, establecidas en el Título V de las presentes.
- b) Cualquier alteración que pueda resultar: Del margen de concreción que el PGOU de Córdoba y la legislación urbanística reservan al Proyecto de Urbanización o de la corrección de los errores del mismo, de conformidad con la legislación aplicable.

TÍTULO II

DISPOSICIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 5º. Régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico del suelo, y congruentemente con él, el régimen jurídico de la propiedad del suelo se definen, en virtud de lo dispuesto en el Título II, Capítulo 2º de las NNUU del PGOU de Córdoba, mediante:

- a) La Clasificación del suelo para el establecimiento del régi-

men jurídico correspondiente, mediante la expresión a su vez de la categoría bajo la que se incluye, conforme al Artículo 2.2.1 de la NNUU del PGOU.

b) La Calificación urbanística del suelo según los usos y las intensidades asignadas a los terrenos, en función del establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme, conforme al Artículo 2.2.2 de la NNUU del PGOU.

Artículo 6º. Clasificación del suelo.

1. Los suelos incluidos en el ámbito del Presente Plan Especial, y clasificados por el vigente PGOU como Urbanos No Consolidados, sólo podrán ser objeto de urbanización mediante la aprobación y desarrollo de las previsiones contenidas en este documento, con las condiciones, plazos y garantías de cumplimiento fijadas en el mismo, y con arreglo a lo dispuesto en el Título VI del Texto Normativo del PGOU de Córdoba.

2. El suelo inicialmente Urbano No Consolidado se transmutará automáticamente en suelo Urbano Consolidado cuando se ejecuten efectivamente todas las obras de urbanización previstas, en los plazos que establezca el Plan Especial y con las cesiones correspondientes, mediante la ejecución completa de los Proyectos de Urbanización que se prevean, (artículo 6.0.1 NNUU del PGOU de Córdoba).

Artículo 7º. Calificación del suelo.

Los suelos incluidos en el ámbito del presente Plan Especial se califican expresamente mediante alguno de los usos pormenorizados que se señalan en los respectivos planos, con arreglo a la regulación de usos y actividades que establecen las NNUU del PGOU, a cuyo texto se remiten.

TÍTULO III

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 8º. Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación.

1. El Sistema de Actuación elegido es el de Compensación que se aplicará sobre dos Unidades de Ejecución comprensivas de todo el suelo integrado en el ámbito del PERI, UE1 y UE2 del PERI P9-b

2. Para la Unidad de Ejecución 1, al tratarse de propietario único se tramitará por el procedimiento abreviado, presentando directamente a tramitación el Proyecto de Reparcelación de los beneficios y las cargas derivados de este Plan Especial y de su ejecución, al objeto de localizar los aprovechamientos urbanísticos atribuibles en suelo apto para la edificación con arreglo a la ordenación establecida. A dicho Proyecto podrá añadirse para su tramitación simultánea el Proyecto de Urbanización necesario para la Ejecución de esta Unidad de Ejecución.

3. Para la Unidad de Ejecución 2, de forma previa o simultánea a la aprobación definitiva del presente Plan Especial, los propietarios de los suelos objeto de ordenación podrán iniciar el establecimiento del Sistema de Compensación, presentando ante la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba: Estatutos y Bases de Actuación del Sistema, con las previsiones contenidas en el nº 130.2 de la LOUA, así como la documentación que acredite los compromisos específicos asumidos por los propietarios, y justifiquen la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa. A dicha documentación podrá añadirse para su tramitación simultánea el Proyecto de Urbanización necesario para la Ejecución de esta Unidad de Ejecución.

4. La aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema, y en su caso de las Bases y Estatutos de actuación de la Junta de Compensación, determinará la constitución de la Junta de Compensación, y la afectación real de la totalidad de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución 2, al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema.

La Junta de Compensación deberá formular, para su aprobación, con sujeción a las Bases de Actuación y a los Estatutos, Proyecto de Reparcelación de los beneficios y las cargas derivados de este Plan Especial y de su ejecución, al objeto de localizar los aprovechamientos urbanísticos atribuibles en suelo apto para la edificación con arreglo a la ordenación establecida.

5. Recaída la aprobación municipal de los Proyectos de Reparcelación, la documentación que deba presentarse para la inscripción de la reparcelación en el Registro de Propiedad sólo estará completa si incorpora certificación del acuerdo municipal aprobatorio de la Propuesta.

6. Se entenderán como Gastos de Urbanización (conforme al artículo 113 LOUA y 7.1.4 NNUU PGOU): Las obras de vialidad; De saneamiento; Aquellas necesarias para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, así como de suministro de energía eléctrica, alumbrado público y servicios de telefonía y telecomunicaciones; También las obras de ajardinamiento y mobiliario urbano; La redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación de documentos; La gestión del Sistema de Actuación; Las indemnizaciones que procedan por la supresión de obras, instalaciones o plantaciones, incompatibles con la nueva ordenación; Los costes de realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales; Los costes derivados de las obras de infraestructura y servicios exteriores a la Unidad de Ejecución que sean precisas, tanto para la conexión de sus redes a las redes generales municipales, como para el mantenimiento de éstas; Así como, finalmente, cualesquiera otros Costes expresamente asumidos mediante Convenio Urbanístico.

Artículo 9º. Obtención de Dotaciones.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación al que hace referencia el artículo 8.3 de las presentes Normas, producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el presente Plan Especial, para su incorporación al Patrimonio Municipal del suelo o su afección a los usos previstos por el mismo, todo ello conforme a los artículos 102.2 LOUA y 10.2.7 de las NNUU del PGOU. No se cederá el subsuelo de las parcelas privadas, que será, al igual que el suelo de éstas y la edificación que sobre ellas se plantea, igualmente de propiedad privada.

Artículo 10º. Proyecto y obras de Urbanización de las Unidades de Ejecución del PERI P9-b.

1. Se estará a lo dispuesto en los artículos 3.5.2 y 3.5.3 de las NNUU del PGOU en lo referente a sus características generales y contenido mínimo, así como al Título XXIV de dicho texto, en cuanto a las recomendaciones para el diseño de las infraestructuras.

2. Toda obra de urbanización estará sujeta a licencia, con arreglo al artículo 5.2.2. de las NNUU del PGOU. El promotor prestará las garantías establecidas y será obligatorio solicitar inspección a la Gerencia Municipal de Urbanismo en las etapas de replanteo y antes de concluir las instalaciones de alcantarillado, agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público (artículo 5.2.4 NNUU PGOU).

3. Las obras objeto de proyecto atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas especificadas en el Pliego de Condiciones e Instrucciones editado por la Gerencia de Urbanismo de Córdoba, y que a tal efecto habrá de incorporarse al propio Proyecto de Urbanización. Se seguirán igualmente las recomendaciones del Título XXIV de las NNUU del PGOU y de los informes recabados de las Compañías Suministradoras y del área de In-

fraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba durante su tramitación.

4. Si se edifica simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización se estará a lo dispuesto en las NNUU del PGOU.

5. Finalmente, una vez ejecutadas deberá solicitarse la recepción de las mismas al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, cuyos servicios técnicos procederán a la supervisión de ellas, pudiendo ser puestas en servicio si su informe fuera favorable, siguiéndose para ello el procedimiento descrito en el artículo 154 de la LOUA.

TÍTULO IV

CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE

Artículo 11º. Remisión Normativa a las NNUU de la R-A del PGOU de Córdoba.

Para todas las determinaciones relativas al régimen de usos propuesto y a las Normas Generales de la Edificación regirá lo establecido en los Títulos XII y XIII de las NNUU del PGOU de Córdoba, sin perjuicio de las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación señaladas en el Título V de las presentes.

TÍTULO V

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Ordenanza de la Zona Manzana Cerrada MC-P9b.

Artículo 12º. Delimitación.

Comprende esta zona todas las parcelas representadas en el plano de Parcelas Resultantes, Usos, Intensidades y Ordenanzas de este Plan Especial.

Artículo 13º. Condiciones de ordenación.

1. Parcelación.

La parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 150 m²
 - Longitud mínima de fachada a vial: 4 m.
 - Fondo mínimo de parcela: 9 m.
2. Techo máximo edificable.

El techo edificable máximo para cada parcela viene recogido en el Anexo de la Memoria del Plan Especial y en el plano de Usos, Intensidades y Ordenanzas.

3. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación vienen recogidas en el plano de Alineaciones-Cotas.

En la Avenida Menéndez Pidal, la alineación obligatoria de la edificación estará retranqueada 11,80 m metros del bordillo de la Avenida Menéndez Pidal.

Las fachadas de la edificación a la Avenida Menéndez Pidal y al vial de acceso a la C. S. Reina Sofía cuya ejecución corresponde al SAS, según el acuerdo cuarto del Consejo Rector de la GMU de fecha 13 de enero de 2012 por el que se procedió a la cesión anticipada en precario, gratuita y temporalmente de dichos terrenos, deberán coincidir con las alineaciones marcadas en planos.

En el resto de fachadas, y en todas las plantas, la edificación se podrá disponer libremente dentro del área de movimiento señalada en el plano de Alineaciones-Cotas, con la única condición de que las fachadas interiores de cada unidad edificatoria a los espacios libres de parcela sean paralelas a la línea límite del área de movimiento reflejada para cada una de ellas.

4. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable viene reflejada en el plano de Alineaciones-Cotas de este Plan Especial, y es la definida por el perímetro del área de movimiento de cada unidad edificatoria.

5. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela sobre rasante será la resultante de implantar la edificación según el plano de Alineaciones-

Cotas.

La ocupación máxima de parcela bajo rasante será del 100%.

6. Separación a linderos.

La separación a linderos privados de la edificación, desde la alineación de fachada de cada unidad edificatoria, aparece recogida con carácter de mínimo en el plano de Alineaciones-Cotas.

La separación entre unidades edificatorias aparece recogida igualmente con carácter de mínimo en el plano de Alineaciones-Cotas.

Artículo 14º. Condiciones de la edificación.

1. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima edificable en todo el ámbito del Plan Especial será de 22,50 metros, y el máximo número de plantas PB+6.

La altura mínima obligatoria será PB+5.

2. Altura libre obligatoria en Planta Baja.

Se regulará conforme a lo establecido en el Artículo 13.2.12.de las NNUU del PGOU.

3. Vuelo de cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo de los cuerpos salientes cerrados o abiertos, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de:

1 m de la línea límite del área de movimiento en la calle A y en las alineaciones entre unidades edificatorias.

1,5 m de la línea límite del área de movimiento en la calle B y de la alineación obligatoria en vial de acceso a la C.S. Reina Sofía que ejecutará el SAS en los terrenos que fueron objeto de cesión anticipada,

2,00 m. de la alineación obligatoria en la Avenida Menéndez Pidal.

b) Se permitirán cuerpos salientes cerrados en todas las fachadas de la edificación.

c) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el Artículo 13.2.22. de las NNUU del PGOU.

4. Patios de Luces:

Los patios de luces interiores o mixtos se regirán por las condiciones generales establecidas en el artículo 13.2.27.6 de las NNUU del PGOU.

Artículo 15º. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar.

b) Usos compatibles:

Residencial Unifamiliar.

Industria 1ª Categoría.

Terciario (Excepto grupo c) de Recreativo). Se permitirá en las parcelas con calificación de residencial vivienda libre, la implantación de un uso Terciario de Hospedaje en edificio exclusivo, dado su carácter de actuación singular por su apoyo al área hospitalaria, con un aumento de la edificabilidad de un 10% respecto a la asignada para dicha parcela-que se sumará al techo máximo edificable del ámbito-sin perjuicio del cumplimiento de las Normas Generales de Edificación del PGOU (Capítulo Segundo del Título Decimotercero de la Normativa del Plan General) y del presente Plan Especial.

Equipamiento Comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios). Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Para todo lo no recogido expresamente por las presentes Ordenanzas de edificación será de aplicación la Normativa General y las NNUU del PGOU.

Córdoba, noviembre de 2018. Firmados por los Arquitectos: Alberto Miño Pérez y José J. Sánchez Pedraza.