

OTRAS ENTIDADES

**Gerencia Municipal de Urbanismo
Córdoba**

Núm. 2.552/2013

Primero. Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior PERI MU-6 promovido por María Isabel Ruano García y otros propietarios del ámbito, de conformidad con lo dispuesto en el informe del Servicio de Planeamiento que le sirve de fundamento.

Segundo. Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Provinciales del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

Tercero. Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal de Instrumentos urbanísticos constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 Boletín Oficial de la Provincia nº 51 de 5 de abril de 2004.

Cuarto. Una vez se certifique el depósito en ambos Registros, publicar el presente acuerdo de Aprobación Definitiva así como el contenido del articulado de sus normas en el Boletín Oficial de la Provincia.

Quinto. Advertir que el presente Plan Especial de Reforma Interior estará sujeto a lo dispuesto en el Plan Especial de Ampliación de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento Complementario al PGOU de Córdoba.

Sexto. Notificar el presente Acuerdo a los interesados con indicación de los recursos que procedan.

Córdoba, 6 de febrero de 2013.- El Gerente, Fdo. Juan Luis Martínez Sánchez.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CERRO MURIANO-6 DEL PGOU DE CÓRDOBA MU-6
Texto Refundido diciembre 2012



II – ORDENANZAS REGULADORAS
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
CAPÍTULO 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL
CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE USO
CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN
CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN
CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICA-

CIÓN

CAPÍTULO 8. EDIFICACIONES EXISTENTES A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Finalidad del Plan Especial

El presente Plan Especial establece la ordenación detallada del ámbito de Suelo Urbano no Consolidado por la Urbanización, identificado como PERI MU-6 en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, aprobado en el Pleno del Excmo. Ayuntamiento el 21 de Noviembre de 2002 y el 18 de marzo de 2003, mediante resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Este Plan Especial, por su finalidad de Reforma Interior de suelo delimitado en dicha Unidad, según el artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía (L.O.U.A.), tiene por objeto " Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas". Así mismo, se encuadra entre los supuestos contemplados en el apartado C) del artículo 76 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU).

Artículo 2. Objetivos del Plan Especial

Los objetivos del presente Plan Especial vienen determinados en la ficha de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Córdoba, que se transcribe a continuación:

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: PERI MU-6

DATOS GENERALES:

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización

denominación: CERRO MURIANO-6

hoja/s nº orden: 50

DATOS DE PLANEAMIENTO:

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

superficie (m2 suelo): 49.011

techo máximo edificable (m2 techo): 12.498

usos globales: RESIDENCIALES

ordenanza/s de aplicación: UAS

DATOS DE GESTIÓN:

área de reparto: AR.PERI.MU-6

aprovechamiento tipo (AT): 0,255 m2t/m2s uso y tipología UAS

sistema de actuación: COMPENSACIÓN

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

CESIONES DE SUELO:

viales: cuantificación superficial según PERI.

OBJETIVOS (A) Y CONDICIONES (B):

A. Objetivos: Cesión y urbanización de Sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial.

B. Condiciones:

B.1. Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación gráfica del Plan General en cuanto a las conexiones pretendidas, pudiendo el PERI realizar modificaciones o precisiones en el trazado de los distintos viarios de nueva apertura por causa justificada.

B.2. Corresponderá a los propietarios del ámbito la compleción de la urbanización de la calle San Rafael hasta su confluencia con la carretera, debiendo asimismo participar proporcionalmente en las citadas obras los propietarios de parcelas externas al sector recayentes a la calle en cuestión.

B.3.- Con relación al trazado de la nueva Variante se considera orientativa la alineación grafiada en el Plan General.

Artículo 3. Ámbito de aplicación

Las determinaciones del presente PERI serán de aplicación exclusiva en su ámbito, delimitado en la documentación gráfica, consecuencia del ajuste a la realidad física de los límites consignados en la planimetría del PGOU para la Unidad MU-6.

Artículo 4. Vigencia e Innovación del Plan Especial

El Plan Especial de Reforma Interior MU-6 entrará en vigor desde la publicación de la correspondiente aprobación definitiva. A partir de entonces tiene vigencia indefinida, según el artículo 35 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 154.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico; hasta que sus determinaciones sean revisadas o modificadas por otras, o como consecuencia de la revisión o modificación del PGOU de Córdoba.

La innovación de la ordenación, según el artículo 36 de la Ley 7/2002, "La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para la aprobación, publicidad y publicación, (...)".

Será necesario tramitar una Innovación del Plan Especial, conforme al artículo 38 de la L.O.U.A, cuando se modifique alguna de las determinaciones básicas que afecten a las condiciones de ordenación, edificación o uso conforme a la calificación y estructura general definida en el presente Plan.

Artículo 5. Aplicación e interpretación del documento

La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan se efectuara en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá la escrita, si bien la interpretación de cualquier determinación de este plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

Artículo 6. Normativa de referencia de aplicación general

En todos los aspectos urbanísticos no expresamente regulados en el presente PERI MU-6, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba Noviembre 2002, en lo referente a sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

Los conceptos y términos utilizados en las presentes ordenanzas tendrán el significado y alcance que para ellos manifiesta el PGOU, con las matizaciones que, en su caso, introduzca de forma particularizada este PERI.

En general, serán de aplicación subsidiaria o complementaria, cuando corresponda, las determinaciones o normas de la vigente legislación urbanística de rango nacional, autonómico, provincial o local.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 7. Régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

Las determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y futuras construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes usos y destinos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

La participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de urbanización, así como el aprovechamiento susceptible de apropiación, se producirán en la forma y términos establecidos en el artículo 49 de la Ley 7/2002 L.O.U.A.

Artículo 8. Compromisos del urbanizador

La urbanización prevista en el presente PERI es de iniciativa particular y deberá hacerse en cumplimiento de las determinaciones del artículo 46 del RPU:

"Los compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, se habrán de establecer en orden a:

1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.
2. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la ley.
3. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación".

Se cumplirá además los requisitos establecidos en el artículo 55 de la L.O.U.A. Se realizará prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos del conjunto.

CAPÍTULO 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 9. Ejecución del planeamiento, equidistribución y deberes legales

La ejecución del planeamiento se desarrollará según la legislación urbanística de aplicación, la cual garantizará una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de viales y espacios de dominio público, de suelo lucrativo donde se localice el aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio, y costeado completo de la urbanización.

Artículo 10. Definición de Unidades de Ejecución

El P.G.O.U. incluye la Unidad de Ejecución MU-6 en un área de reparto coincidente con su ámbito AR.PERI.MU-6. El documento del PERI contiene la delimitación, ordenación, aprovechamiento y determinaciones urbanísticas de dicha unidad de ejecución.

Artículo 11. Sistemas de Actuación. Instrumentos para el desarrollo y la ejecución del PERI

La gestión de la Unidad de Ejecución MU-6 se prevé, según su Ficha de Planeamiento, mediante el sistema de compensación que se aplicará según lo recogido en el art. 3.3.3. del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

La ejecución de la ordenación de la unidad de ejecución se realizará a través del correspondiente proyecto de urbanización para los viales y áreas libres; y mediante proyectos de edificación para las construcciones.

Se realizará un Proyecto de Urbanización único (según art. 98 de la L.O.U.A) que abarcará todo el ámbito del presente PERI, completando las determinaciones técnicas necesarias para la realización de las obras.

Artículo 12. Gastos de urbanización

La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propie-

dad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los conceptos, detallados en el artículo 113 de la L.O.U.A.

Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, dado que el sistema de actuación es por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el artículo 113 hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE USO

Artículo 13. Regulación general de los usos

Para la definición de los usos, regulación y circunstancias, se estará a lo dispuesto en el Título Duodécimo "Regulación de Usos" del Texto Refundido del PGOU de Córdoba.

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales) u ordenanzas o normas municipales pudieran ser de aplicación.

Artículo 14. Condiciones de uso

Según lo establecido en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba vigente, en lo referente a Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS) sólo se permiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Residencial Unifamiliar.

b) Usos compatibles:

- Industria 1ª categoría.
- Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música y los correspondientes al grupo c) del uso recreativo).
- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 15. Normas Generales de Urbanización

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones que establecen los artículos 98 y 113.1 de la L.O.U.A.; el Artículo 70 del Reglamento de Planeamiento; a las condiciones generales señaladas en el planeamiento vigente (PGOU de Córdoba); a lo establecido en las presentes Ordenanzas; al Pliego de Condiciones que tenga vigente el Ayuntamiento de Córdoba, así como a las normas sectoriales específicas de aplicación. Se cumplirán además:

- Ordenanza de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, en el transporte y la comunicación del Ayuntamiento de Córdoba (BOP nº 162, de 15 de julio de 1994).
- Ordenanza municipal de Zonas Verdes.
- Ordenanza Municipal de Protección del cielo nocturno.

Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

Previo a la concesión de licencia de obras de urbanización, será preceptiva la redacción por parte de técnico competente, y tramitación ante la Consejería de Cultura y la Gerencia Municipal de Urbanismo, de un Proyecto de Control Arqueológico de movimientos de tierras, dentro de la modalidad de Actividad Arqueológica Preventiva, para el ámbito afectado por el proyecto de urba-

nización. Este Proyecto incluirá el control arqueológico de todos los movimientos de tierras a realizar y su correspondiente documentación. Dicho control se efectuará en paralelo a las obras proyectadas y una vez obtenida la correspondiente licencia municipal de obras. Cualquier modificación en las condiciones de ocupación del subsuelo previstas en este Plan Especial, deberán de ser objeto de una nueva Información Urbanística de carácter arqueológico.

Los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados de la Unidad de Ejecución así como el pago de estos gastos atenderán a las disposiciones de la L.O.U.A.

Artículo 16. Condiciones sobre la red viaria

El rango del viario, que presenta el Plan Especial de Reforma Interior MU-6 (según PGOU), es el de Viario Local; calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.

En suelo urbano remitido a PERI el viario se proyecta con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido a las Normas del PGOU de Córdoba vigente. El proyecto de urbanización respetará la red viaria diseñada en el Plan Especial, de acuerdo a las determinaciones establecidas en la memoria y documentación gráfica.

Se justificará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad:

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

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

La reserva de aparcamientos será la establecida en las L.O.U.A. y en el Reglamento de Planeamiento, además de la normativa específica anteriormente señalada. En aparcamientos con mayoría de vehículos ligeros se recomienda unas dimensiones mínimas de 2,20 m. x 4,50 m y de 3,00 m x 5,00 m para plazas destinadas a minusválidos.

Artículo 17. Condiciones sobre la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales

La red de saneamiento y drenaje cumplirá las determinaciones establecidas en la memoria y documentación gráfica del presente Plan Especial.

Se ajustará en lo posible a las recomendaciones contenidas en el Capítulo Tercero del Título Decimocuarto, "Recomendaciones para el diseño de infraestructuras" del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba; cuyo valor no es normativo.

Se cumplirán de igual modo las directrices y prescripciones de la Empresa Municipal de Aguas (EMACSA) y de la normativa vigente en cuanto a materiales, elementos, dimensionamiento y características en base a las determinaciones de este Plan Especial.

Artículo 18. Condiciones sobre la Red de distribución y Abastecimiento de aguas

La red de abastecimiento de aguas cumplirá las determinaciones establecidas en la memoria y documentación gráfica del presente Plan Especial.

La red de distribución ha de garantizar que en todos los puntos exista el caudal previo, la presión conveniente y la calidad del agua requerida, evitando cualquier posible contaminación desde su recogida en el depósito hasta el punto de consumo.

Se seguirán las recomendaciones contenidas en el Capítulo

Segundo del Título Decimocuarto, "Recomendaciones para el diseño de infraestructuras" del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Cumplirán las directrices y prescripciones de la Empresa Municipal de Aguas (EMACSA) y de la Normativa vigente en relación a las previsiones de consumo, elementos, características y dimensionado, en base a las determinaciones de este Plan Especial.

Artículo 18. Condiciones sobre la red de Energía Eléctrica

La red de energía eléctrica cumplirá las determinaciones establecidas en la memoria y documentación gráfica del presente Plan Especial.

Se seguirán las recomendaciones contenidas en el Capítulo Segundo del Título Decimocuarto, "Recomendaciones para el diseño de infraestructuras" del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Toda la red de energía cumplirá las Normas particulares de la Compañía Suministradora y prescripciones de la Normativa Vigente, ajustándose su cálculo y ejecución al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias que lo desarrollan.

Los cálculos se realizarán conforme al Reglamento Electrotécnico vigente.

El Centro de Transformación tendrá potencia suficiente para abastecer a todas las edificaciones previstas.

Artículo 19. Condiciones sobre la red de Alumbrado Público

La red de alumbrado público cumplirá las determinaciones establecidas en la memoria y documentación gráfica del presente Plan Especial.

La red de alumbrado público será independiente a la de distribución eléctrica. Su cálculo y características se ajustarán a lo establecido en las normas de RP, Reglamento Electrotécnico vigente, PGOU y Ordenanzas Municipales.

El alumbrado debe contemplarse no solo desde una perspectiva funcional sino también como componente del paisaje urbano. El diseño del soporte y de la luminaria se realizará en función del contexto urbano en el que se inserte, y la instalación debe cuidar su adecuación a la escala del lugar y su unidad en el espacio circundante. En la implantación del alumbrado son preferibles soluciones laterales por su facilidad de instalación y mantenimiento.

Se seguirán las recomendaciones contenidas en el Capítulo Segundo del Título Decimocuarto, "Recomendaciones para el diseño de infraestructuras" del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, las prescripciones del Excmo. Ayuntamiento, y al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias que lo desarrollan.

Artículo 20. Condiciones sobre la red de Telecomunicaciones

Se ajustará en lo posible a las recomendaciones contenidas en el Capítulo Cuarto del Título Decimocuarto, "Recomendaciones para el diseño de infraestructuras" del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba. Toda la red cumplirá lo determinado por la compañía suministradora.

Artículo 21. Plantaciones

En cuanto a la vegetación de nueva implantación se elegirán especies adaptadas al clima, al suelo y a los índices de contaminación, atendiendo dicha elección más que a criterios estrictamente ornamentales, a razones climáticas, de soleamiento, de ordenación espacial y de adecuación ambiental. De la misma manera debe tenerse siempre presente la compatibilidad de las plantaciones con el drenaje, dotando al terreno de un nivel de drenaje adecuado a las necesidades de agua de las plantaciones y evitando la implantación de especies que obstruyan los canales de drenaje.

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 21. Disposiciones y normas generales

Las edificaciones en el ámbito del Plan Especial se sujetarán a las condiciones que se establecen en el Título Decimotercero "Regulación de Suelo Urbano. Ordenanzas", en los capítulos "Normas generales de edificación" y "Ordenanza de la Zona Unifamiliar Aislada" del vigente PGOU de Córdoba, además de las particulares determinadas en estas Ordenanzas.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Artículo 22. Zonificación

El P.E.R.I. regula la ordenación interior de la Unidad de Ejecución y la disposición de la edificación de acuerdo con las determinaciones contenidas en la Ficha de Planeamiento del P.G.O.U. estableciendo una zonificación que delimita los ámbitos de aplicación de la ordenanza, grafiada en la documentación gráfica del Plan.

Se establece ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada para las manzanas edificables y subzona de UAS MU-6, definida por el presente Plan.

Artículo 23. Condiciones de Ordenación

1. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es:

	Edificabilidad
UAS - MU- 6	0,3024 m ² /m ² s

2. Parcela mínima

a) Superficie mínima de parcela:

	Superficie mínima
UAS - MU- 6	750 m ²

b) Fachada mínima admisible:

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima:

	Fachada mínima
UAS - MU- 6	16 m.

Se exceptúan de esta gama (superficie mínima de parcela y fachada mínima admisible) aquellas parcelas que no cumplan las condiciones antedichas por causa de la apertura de nuevo viario y que cumplan además las condiciones de:

1ª) La superficie resultante tras deslindar el vial no sea inferior al 60% de la parcela mínima.

2ª) Se encuentre encajada entre parcelas edificadas que imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio.

También se exceptúan aquellas parcelas que con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan Especial tuvieron sus bordes consolidados de forma que impidan homologar su superficie o dimensión mínima de fachada.

3. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será:

	Ocupación
UAS - MU- 6	35%

Artículo 24. Condiciones de la edificación

1. Separación de linderos.

La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será de 6 m.

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea para-

lela, distante 5,00 m a la alineación de la calle, fuera igual o superior a 3,00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de esta ordenanza.

A la entrada en vigor del presente Plan Especial, en las edificaciones existentes recogidas en su documentación gráfica, y con independencia de la situación legal en que estas se encuentren, el incumplimiento de los parámetros de separación a linderos, tanto públicos y privado, resultantes de la nueva parcelación que se produzca, no supondrá un incumplimiento de la ordenanza de aplicación en su expediente de legalización si fuera el caso. Una vez demolidas dichas edificaciones quedará extinguida esta exención, teniendo que adaptarse las nuevas construcciones a la totalidad de lo dispuesto en su ordenanza de aplicación.

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima de la edificación a los linderos de parcela que no den frente al vial será de 3 m.

Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.

A la entrada en vigor del presente Plan Especial, en las edificaciones existentes recogidas en su documentación gráfica, y con independencia de la situación legal en que estas se encuentren, el incumplimiento de los parámetros de separación a linderos, tanto públicos y privado, resultantes de la nueva parcelación que se produzca, no supondrá un incumplimiento de la ordenanza de aplicación en su expediente de legalización si fuera el caso. Una vez demolidas dichas edificaciones quedará extinguida esta exención, teniendo que adaptarse las nuevas construcciones a la totalidad de lo dispuesto en su ordenanza de aplicación.

3. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las normas del vigente P.G.O.U. de Córdoba.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbrera de 9,75 m podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada y cuyo techo edificable computará a partir de una altura libre de 2,00 m contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta a la que se acceda, y una altura máxima libre de 2,50 metros.

Se permiten remates con pérgolas, belvederes, toldos, etc., así como la ubicación de piscinas en cubiertas.

4. Altura libre de plantas.

La altura libre de plantas Bajas y plantas Altas no será inferior a 2,60 m.

5. Ordenanza de valla

a) Parcelas edificadas.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán 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 presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de am-

bos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

b) Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

c) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

Artículo 25. Protección de elementos naturales

En el proceso de obtención de la correspondiente Licencia de Obras de Edificación de cada uno de los solares resultantes del Proyecto de Reparcelación, se implementarán las medidas para la protección del mayor número de elementos arbóreos en coexistencia con las edificaciones residenciales.

Se protegerán los ejemplares de árboles de gran porte y las masas arbóreas de relevancia localizados dentro de cada parcela, adaptando la edificación a la situación de los mismos, y evitando cualquier afección derivada de la ejecución de las obras.

En lo relativo a la tala de árboles, se estará a lo dispuesto en el Artículo 8.1.11. "Protección del arbolado y de terrenos forestales del P.G.O.U. de Córdoba".

Artículo 26. Protección del Patrimonio Arqueológico

Con anterioridad a la tramitación de la Licencia Municipal de Obras de edificación en las parcelas resultantes de la nueva ordenación, deberá solicitarse la correspondiente información urbanística de carácter arqueológico, aportando las previsiones de ocupación del subsuelo con sótanos y el tipo de cimentación, con objeto de determinar las cautelas a aplicar en la actuación proyectada. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Artículo 8.2.5 de las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico del P.G.O.U. de Córdoba.

Artículo 27. Parcelas afectadas por el área "Pozo de la Mina de San Rafael" del Sitio Histórico "Zona Minera de Cerro Muriano"

Con fecha 27 de julio de 2010, la Dirección General de Bienes Culturales publicó el Decreto 352/2010, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Sitio Histórico, la denominada "Zona Minera de Cerro Muriano" (BOJA nº 149 del 30 de julio de 2010).

Dentro del ámbito del P.E.R.I. MU-6 se encuentra uno de los elementos de interés de este Sitio histórico, el Pozo de la Mina de San Rafael. En los planos se ha detallado gráficamente la ubicación del elemento principal y del perímetro de protección, de superficie total 1.346,29 m², que viene limitado por las siguientes coordenadas espaciales:

Vértices	X	Y
1	344.648,9600	4.207.422,5200
2	344.651,2400	4.207.407,8400
3	344.651,4106	4.207.406,6590
4	344.656,0225	4.207.373,9710
5	344.635,9230	4.207.371,0030
6	344.633,0699	4.207.381,9900
7	344.629,7199	4.207.390,4500
8	344.622,5599	4.207.388,4500
9	344.615,5280	4.207.413,2850
10	344.622,6400	4.207.415,4800
11	344.626,2400	4.207.416,3400

12	344.629,8400	4.207.417,2000
13	344.648,9600	4.207.422,5200

En dicho perímetro de protección, sólo están permitidas las obras de mantenimiento, conservación y rehabilitación del elemento arquitectónico. A estos efectos, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá asesorar sobre aquellas obras y actuaciones precisas para el cumplimiento del deber de conservación. Y en todo caso, se habrá de estar a lo dispuesto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (artículo 14).

Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter del inmueble inscrito como Bien de Interés Cultural o perturbe su contemplación, sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse reglamentariamente. (Artículo 33 Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía).

Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en el B.I.C., con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia. Y será necesario obtener autorización de la Consejería, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en el inmueble inscrito como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción (artículo 33 Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía).

Cuando se trate de actuaciones no sometidas legalmente al trámite reglado de la licencia municipal, que hubieran de realizarse en el inmueble Bien de Interés Cultural o en su entorno, los particulares interesados, así como las Administraciones Públicas que hubieran de autorizarlas, remitirán previamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la documentación necesaria, cuyo contenido se determinará reglamentariamente (artículo 34 Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía).

La edificación protegida, el Pozo de la Mina de San Rafael, no se computará a los efectos del cálculo de edificabilidad y ocupación de la parcela en que se encuentra.

Artículo 28. Parcelas afectadas por la legislación sectorial de

carreteras

Las parcelas colindantes con los terrenos de dominio público de la carretera conexión de la N-432 con la N-432ª, están afectadas por la legislación sectorial de carreteras vigente (Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras); estableciéndose la Línea Límite de Edificación a 25 metros del borde del carril más próximo (Línea grafiada en planos de ordenación).

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38. (Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras).

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39. (Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras).

En las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas, se estará a lo que disponga la normativa estatal y autonómica en materia de ruidos en cuanto a la necesidad de aportar con carácter previo a las licencias de edificación los correspondientes estudios de determinación de los niveles sonoros esperables, disponer de medios de protección acústica imprescindible, en caso de superarse los umbrales recomendados o establecer limitaciones de usos.

CAPÍTULO 8. EDIFICACIONES EXISTENTES A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 29. Edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan Especial

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan Especial estarán sujetas al cumplimiento de las disposiciones contempladas en la L.O.U.A. y en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Córdoba, diciembre de 2012.- Equipo redactor: Inmaculada Molina del Campo, Arquitecta colegiada nº 458 C.O.A. Córdoba.- Esther Vázquez Epifanio, Arquitecta colegiada nº 501 C.O.A. Córdoba.