OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo. Córdoba

BOP-A-2026-3647

Planeamiento/ SAF/ 4.1.2 15/2008
PCTM 7600_GE01_2025_00118

EDICTO

El Excmo Ayuntamiento Pleno de Córdoba, en sesión ordinaria, celebrada el día 16 de abril de 2026, adoptó entre otros el siguiente acuerdo, que se transcribe en su parte dispositiva:

"PRIMERO.- Aprobar definitivamente el documento de Plan Especial de reforma interior "HUERTA DEL HIERRO" (PERI B-33)", de conformidad con el Informe del Servicio de Planeamiento que se adjunta como motivación; promovido por don José León Pineda, en representación de la Junta Gestora PERI B-33, y con código seguro de verificación:

0214-GE01-2026-29474-02-260223-PERI-B33-Planos-1.pdf	uVOFm66PyWQxHSpxHNfqK5m9Ka4kce
0214-GE01-2026-29474-02-260223-PERI-B33-Planos-2.pd	uVOFm4LHwbZDPnGjyfjEEWnqWz3ebq
0214-GE01-2026-29474-260223-PERI-B33-Documentos.pdf	uVOFm7UCHsh3PWkTwBybPnSxDRLkhG
0214-GE01-2026-29474-260223-PERI-B33-Respuesta-e-Informe-CHG.pdf	uVOFmHJdHUCj7Y27pTCeY8XYZARmLt
0214-GE01-2026-29474-260223-PERI-B33--Respuesta-a-los-informes.pdf	uVOFmkj32BHYgkzej6CjS4DnjbuCwe

SEGUNDO.- Depositar el documento en el Registro correspondiente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (artículo 82 Ley 7/2021, artículo 5 Decreto 550/2022 y artículos 9 y 14 Decreto 2/2004), de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados), que deberán ser accesibles a través de las sedes electrónicas de ambas Administraciones, debiendo el Ayuntamiento remitir a la Consejería correspondiente, en el plazo de UN MES desde su aprobación definitiva, el documento completo.

Código Seguro de Verificación (CSV): 5688 5A7E 4C9A 488C 4D32 **Fecha Firma:** 13-11-2026 08:08:58
Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.
56885A7E4C9A488C4D32
Firma automática

TERCERO.- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba del acuerdo de aprobación definitiva y del articulado de las normas urbanísticas (artículo 196.2 del ROF y artículo 70.2 de Ley 7/1985, LRBRL), con indicación de haberse depositado previamente en dichos registros (artículo 83 de Ley 7/2021) y de los recursos correspondientes, así como en el portal de Transparencia del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, y página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba -apartado de transparencia.

CUARTO.- Notificar al promotor y demás interesados en el expediente, si los hubiera, con indicación de los recursos que en Derecho procedan".

EL GERENTE

(firma y fecha electrónica)

Fdo. Julián Álvarez Ortega

Córdoba, 26 de octubre de 2026.– El Gerente, Julián Álvarez Ortega.

Código Seguro de Verificación (CSV): 5688 5A7E 4C9A 488C 4D32 **Fecha Firma:** 13-11-2026 08:08:58
Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.
56885A7E4C9A488C4D32
Firma automática
Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba

NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

PREÁMBULO

CAPÍTULO Iº. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 2°. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO 3°. ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA UAS-3 "HUERTA DEL HIERRO" (UAS-3HH)

CAPÍTULO 4°. ZONA DE ÁREAS LIBRES (ZV)

PREÁMBULO.

El presente Plan Especial de Reforma Interior se redacta como figura adecuada para desarrollar Suelo Urbanizable para uso Residencial incluido en el P.G.O.U. de CÓRDOBA.

Las determinaciones, incluidas en esta Normativa Urbanística, pretenden conseguir una ordenación del suelo residencial que permita la implantación de viviendas unifamiliares aisladas, consiguiendo la ordenación del noroeste del Suelo Urbano Residencial de Córdoba.

CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito territorial.

El presente PERI ordena, en desarrollo del PGOU de Córdoba una superficie de 23.547,20 m^2.

Artículo 2. Vigencia del Plan.

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

Tal como se indica en los artículos 35 y siguientes de la LO.U.A., será necesario tramitar una revisión del Plan cuando se adopten nuevos criterios que supongan una alteración integral del Plan o sustancial de su ordenación estructural. Cualquier otra alteración en las determinaciones del Plan, se considerará como modificación del mismo.

Artículo 3. Documentación e interpretación.

Los documentos que integran este P.E.R.I. son:

- Memoria.
- Normativa Urbanística.

Código Seguro de Verificación (CSV): 5688 5A7E 4C9A 488C 4D32 Fecha Firma: 13-11-2026 08:08:58
Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.
Firma automática
56885A7E4C9A488C4D32
Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba

- Plan de Etapas.
- Estudio Económico - Financiero.
- Anexo I. Trozado y características de las infraestructuras.
- Anexo II. Estructura de la propiedad.
- Anexo III. AENA.
- Anexo IV. Estudio de Inundabilidad.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

La interpretación de las determinaciones del Plan se efectuará atendiendo al contenido total de los documentos que lo integran.

En los supuestos de discrepancia entre, estos, el orden de prelación será el que sigue: Ordenanzas, Planos de Ordenación, Memoria y resto de la documentación.

Si la discrepancia se produce entre los documentos gráficos, prevalecerá el de escala mayor. Tanto las Ordenanzas Reguladoras como los Planos de Ordenación, tendrán carácter vinculante.

CAPÍTULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 4. Instrumentos complementarios de ordenación.

Le será de aplicación al Sector toda la normativa de carácter general recogida en las NN.UU. del PGOU, a excepción de las siguientes ordenanzas específicas para éste. Asimismo, y con arreglo al artículo 3.2.3.3 ap.f) del PGOU, se adaptan los parámetros de las ordenanzas UAS-3.

Estas Ordenanzas, definen las alineaciones y rasantes y ordenan los volúmenes, con el objeto de hacer innecesarias figuras de planeamiento complementario. Cuando se acometa la ejecución de la ordenación, se hará mediante Proyecto de Urbanización para infraestructuras, viales y espacios libres, y mediante Proyectos de Edificación para las construcciones.

Artículo 5. Parcelación.

La parcelación orientativa viene definida por el PERI y grafiada en el plano correspondiente.

Artículo 6. Instrumentos de gestión.

El sistema de actuación será el de Compensación.

Código Seguro de Verificación (CSV): 5688 5A7E 4C9A 488C 4D32 Fecha Firma: 13-11-2026 08:08:58
Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.
Firma automática
56885A7E4C9A488C4D32
Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba

Artículo 7. Instrumentos de ejecución.

Para el desarrollo y ejecución del P.E.R.I. se considera, una única unidad de ejecución, coincidente con el Sector, cuya urbanización se desarrollará en una sola etapa, para lo cual se redactará un solo Proyecto de Urbanización, en el que debe incluirse, respectivamente, todas y cada una de las obras necesarias para la etapa, pudiéndose ejecutar la urbanización por fases, con el visto bueno de los Servicios Municipales. Debiendo dicho proyecto contemplar las técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega del punto de vertido de las primeras aguas de lluvia, atendiendo a los criterios de la Guía para la Elaboración de Planes Integrales de Gestión del Sistema de Saneamiento, publicada recientemente por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Para la ejecución de las edificaciones serán necesarios Proyectos de Edificación que se refieran a parcelas completas.

Artículo 8. Régimen jurídico del suelo. Servidumbres aeronáuticas.

8.1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en este P.E.R.I., no conferirá derechos a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su clasificación y calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento, en los términos previstos en la L.I.S.T.A.

8.2. Servidumbres Aeronáuticas; La totalidad del ámbito del PERI se encuentra incluido en la zona de servidumbre aeronáutica correspondiente al aeropuerto de Córdoba, por lo que las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del "Plan Especial de Reforma Interior B-33 'Huerta del Hierro' del PGOU de Córdoba", incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Córdoba, que vienen representadas en los planos Nº25 y 26 de servidumbres aeronáuticas del "Plan Especial de Reforma Interior B-33 'Huerta del Hierro' del PGOU de Córdoba".

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 729/2015, de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Córdoba, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de

Código Seguro de Verificación (CSV): 5688 5A7E 4C9A 488C 4D32 Fecha Firma: 13-11-2026 08:08:58
Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.
Firma automática
56885A7E4C9A488C4D32

construcción y similares)) o plantación en esta parte afectada requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del "Plan Especial de Reforma Interior B-33 'Huerta del Hierro' del PGOU de Córdoba", o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan Especial, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO 3° ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA UAS-3 "HUERTA DE HIERRO" (UAS-3HH)

Artículo 9. Delimitación y subzonificación

Comprende esto zona los manzanas nº 1, 2 y 3 representadas en el plano de Parcelario de este Plan Parcial con lo denominación UAS-3 "HUERTA DEL HIERRO" (UAS-3HH).

Artículo 10. Condiciones de la Ordenación

1. Edificabilidad neta

   La edificabilidad neta se fija en 0,2887 m^2 techo/m^2 suelo.

2. Parcela mínima:

   a) La superficie mínima de la parcela será de 1.000 m^2.

   b) La fachada mínima admisible será de 16 metros.

3. Ocupación máximo de parcela

Será la marcada en el capítulo X artículo 13.10.2.3. del P.G.O.U. de Córdoba.

Artículo 11. Condiciones de edificación

1. Separación de linderos.

Será la marcada en el capítulo X artículo 13.10.3.1. del P.G.O.U. de Córdoba.

2. Separación a linderos privados.

Será la marcada en el capítulo X artículo 13.10.3.2. del P.G.O.U. de Córdoba.

3. Altura máxima y número de plantas.

Será la marcada en el capítulo X artículo 13.10.3.3. del P.G.O.U. de Córdoba.

Código Seguro de Verificación (CSV): 5688 5A7E 4C9A 488C 4D32 **Fecha Firma:** 13-11-2026 08:08:58
Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.
Firma automática
56885A7E4C9A488C4D32

"Altura máxima y número de plantas. Para todas las subzonas, 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 presentes normas. 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".

No debiendo sobrepasar ninguna construcción incluidos todos sus elementos, la altura máxima morcada para las servidumbres aeronáuticos, en este coso 10 metros.

4. Altura libre de plantas.

Será la marcada en el capítulo X artículo 13.10.3.4. del P.G.O.U. de Córdoba.

5. Ordenanza de valla.

Será la marcada en el capítulo X artículo 13.10.3.5. del P.G.O.U. de Córdoba.

Las vallas medianeras con zona verde tendrán el mismo tratamiento que las vallas alineadas a vial.

Artículo 12. Regulación de usos

Será la marcada en el capítulo X artículo 13.10.4. del P.G.O.U. de Córdoba

CAPÍTULO 4°.- ZONA DE ÁREAS LIBRES (ZV)

Artículo 13. Delimitación.

La Zona de Espacios Libres se localiza al sur del ámbito de actuación, en los espacios grafiados en el plano 06 de "Zonificación" del presente P.E.R.I.

Artículo 14. Usos.

Exclusivo: Áreas Libres así como la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

Código Seguro de Verificación (CSV): 5688 5A7E 4C9A 488C 4D32 **Fecha Firma:** 13-11-2026 08:08:58
Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.
Firma automática
56885A7E4C9A488C4D32

Artículo 15. Condiciones de urbanización.

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno, de manera que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado…

Estos espacios se dotarán de la vegetación, iluminación y mobiliario urbano suficientes para su correcto disfrute.

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

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Córdoba, octubre de 2025

El Dr. Arquitecto

Fdo. Luis García de Viguera

Código Seguro de Verificación (CSV): 5688 5A7E 4C9A 488C 4D32 **Fecha Firma:** 13-11-2026 08:08:58
Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.
56885A7E4C9A488C4D32
Firma automática
Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba