

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo
Córdoba

Núm. 3.285/2012

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 17 de abril de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Desestimar la alegación presentada por Promociones López y Aljama, S.C.A., en base al informe de la Oficina del Casco Histórico, que figura unido al expediente y del que se dará traslado como motivación del presente acuerdo.

Segundo: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en calle Moriscos, parcelas 30 y 32, promovido por la entidad mercantil Promociones Pogacor, S.L.

Córdoba, 25 de abril 2012.- El Gerente, Fdo. Juan Luis Martínez Sánchez

ORDENANZAS DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA C/ MORISCOS 30 Y 32

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de Promociones Pogacor SL, con CIF B14554059 y domicilio social en la calle Redel 14 de Córdoba. Tiene por objeto la ordenación de la edificación en la parcela resultante de la agregación de las parcelas números 30 y 32 de la calle de los Moriscos. En el ED se completan y se adaptan algunas determinaciones del planeamiento.

2. SITUACIÓN

La situación de la parcela objeto de este Estudio de Detalle corresponde a la de las antiguas parcelas marcadas con los números 30 y 32 de la calle de los Moriscos. La parcela resultante 30/32 linda por el Oeste con la casa número 28, y por el Este con la número 34 de la misma calle. Al Norte linda con la calle Moriscos y al Sur con otras edificaciones.

La topografía de la parcela es prácticamente plana. Sin embargo, en su fachada a la calle de los Moriscos existe una ligera pendiente ascendiendo en sentido Este Oeste.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA

El solar objeto del Estudio de Detalle es un solar en Suelo Urbano incluido en el PEPCH (Plan Especial de Protección del Casco Histórico). Como se ha comentado anteriormente, el solar viene de la agregación de dos parcelas originales:

- La parcela marcada con el número 30, que es una parcela que pertenece al Conjunto Catalogado CC-13 (Conjunto Catalogado del Barrio de Santa Marina -13.14-), con ordenanza de Conservación Tipológica y una primera crujía con Protección Estructural.

La parcela marcada con el número 32, parcela con normativa de Protección Tipológica según el plano de Edificación ES del PEPCH. La altura de ambas parcelas es de planta baja y planta alta.

Por tanto, además de la ordenación de alineaciones, volúmenes y rasantes, el ED tiene por objeto señalar, de la manera más clara posible, como se va a aplicar la normativa a un solar único, resultado de la agregación de dos parcelas originales con distinta normativa.

Complementariamente se cumplen los requisitos marcados en la Ley del Suelo y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, no aumentándose altura, volumen y/o aprovechamientos ni afectándose a predios colindantes.

3.1 IDENTIFICACION DE LAS PARCELAS ORIGINALES

La línea gráfica representada en los planos ES del PEPCH que marca la medianera de separación entre las casas número 30 y 32, varía sustancialmente respecto a la que se recogía en el PGOU de 1986. Por tanto, lo primero que debemos analizar es cuál de las dos líneas de medianera es la correcta, para identificar la geometría de cada parcela y, por tanto, su superficie exacta. Esta identificación resulta fundamental para la aplicación de los parámetros de la normativa de cada parcela. Para ello, se han analizado varios documentos.



En las imágenes insertadas se representa en rojo la casa número 30 y en azul la casa número 32.

La primera imagen representa la división parcelaria de los planos ES del PEPCH. La segunda imagen representa la división parcelaria según el PGOU de 1986.

Mientras que en la primera imagen vemos que la parcela 30 envuelve a la 32 en la zona opuesta a fachada, en la segunda imagen, correspondiente al PGOU de 1986, la medianera corta transversalmente al conjunto de las dos parcelas. Por tanto la superficie de cada una de ellas varía de manera sustancial.

DIVISIÓN PARCELARIA SEGÚN PEPCH

Además de considerar esta incoherencia entre los planos del PGOU vigente y los del PGOU de 1986, se han estudiado planos catastrales de los años 70. También, el proyecto de agregación de parcelas; documentos recogidos en el Archivo Municipal y, sobre todo, los proyectos de demolición realizados por D. Cristóbal Martín Aguilera. Todos estos documentos nos llevan a la conclusión inequívoca de que la geometría de cada parcela corresponde a la reflejada en los planos del PGOU de 1986.

Con una superficie, con la demolición realizada, de 758'09 m² para la parcela 30 y 597'88 m² para la 32. y una superficie total de 1.355'97 m²

En el plano: Estudio Histórico Parcelario, de este ED, se hace un análisis pormenorizado de cada documento.



DIVISIÓN PARCELARIA SEGÚN PGOU 1982

3.2 DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

En distintos puntos de la memoria del PEPCH, se cita la escasez de plazas de aparcamiento en el Casco. Así, en los siguientes puntos se recoge:

- 3.2.11 b) Aparcamientos - "el 50% de los vehículos censados en el Casco Histórico carecen de plaza propia... es ineludible acortar el déficit de plazas de aparcamiento en el conjunto". "Recortar el déficit de aparcamientos además de la compatibilidad con el residencial mediante gran número pequeñas intervenciones de edificios destinados a tal fin"

- 4.1. Objetivos - "Resolver las necesidades de aparcamiento".

- 4.2. Propuestas. Aparcamientos - "Resolver su déficit".

Es claro por tanto, que se apuesta por reducir el déficit de plazas de aparcamientos, pero el PEPCH no quiere renunciar a los siguientes objetivos:

- Se propone un modelo de "mínimo tráfico, máxima accesibilidad, evitando los recorridos transversales y permitiendo la compatibilidad para la máxima penetración del residente mediante bucles."

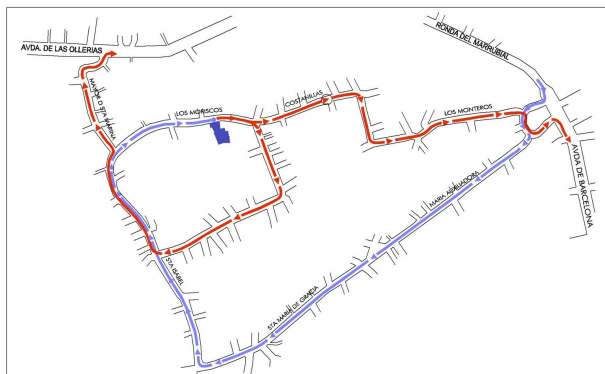
- "Recuperar el equilibrio ecológico del conjunto. En general, desincentivar el vaciado completo de un solar".

En nuestro Estudio de Detalle:

- Se apuesta por la dotación de aparcamientos para disminuir el déficit.

- Se apuesta por recuperar el equilibrio ecológico, no vaciando la totalidad del solar.

- El tráfico que accede a los aparcamientos ya lo hace a través de una circulación en bucle. No se fomentan los recorridos transversales. (FIGURA INFERIOR)



Respecto a este último punto, el acceso desde el anillo de la Ronda se realiza en un primer bucle desde la Ronda de Marrubial por la calle María Auxiliadora, calle Santa María de Gracia y Santa Isabel hasta la calle de los Moriscos desde donde se evacúa el tráfico por Costanillas y calle Montero hasta la Avda. Barcelona por Ronda de Marrubial.

Existe un segundo bucle más pequeño que el anterior para evacuación de tráfico, que partiendo desde Moriscos gira al Sur por la calle Obispo López Criado hasta la calle del Montero, retoma Sta. Isabel y sale a la Avda. de las Ollerías a través de la calle Mayor de Santa Marina.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS, NORMATIVA DE APLICACIÓN

4.1 CONDICIONES URBANÍSTICAS PREVIAS

Las condiciones urbanísticas originales de las parcelas previas al proyecto de agregación son:

- Parcela 30: Conservación Tipológica en la totalidad de la parcela excepto en la primera crujía de fachada con Conservación estructural. (Además, pertenece al conjunto catalogado de Santa Marina CC13). Su superficie es de 758'09m².

- Parcela 32: Protección Tipológica. (En el transcurso de la demolición se encuentra una arquería que se ha de proteger y restaurar. Su superficie es de 597'88m².

Es decir la intervención en el solar, con una superficie total de 1.355'97m², se realizará con dos condiciones normativas distintas. Por un lado la de Conservación y por otro la de Protección. Además tenemos una primera crujía en la antigua parcela número 30 con Protección Estructural y una arcada, descubierta durante la demolición y perteneciente a la antigua parcela 32, que se debe restaurar, conservar y poner en valor.

Como se ha comentado en párrafos anteriores, nuestro Estudio de Detalle opta por la dotación de plazas de aparcamiento en el subsuelo pues:

- Limitamos parte del déficit de plazas de aparcamiento que sufre el Casco Histórico.

- El número de plazas de aparcamiento que se crean es restringido y no altera las condiciones del entorno. Además se dota al sótano de plazas para bicicletas según normativa de aplicación.

- El tráfico que se va a incorporar al existente, lo hace directamente a un bucle de circulación que ya está en funcionamiento. Con entrada y salida a la ronda perimetral del casco.

- Es fundamental para la viabilidad de la actuación.

La parcela 32, con Protección Tipológica, coincide con la que tiene la geometría más irregular, pero es susceptible, por su sistema constructivo, de generar plazas de aparcamiento en el sótano con una superficie equivalente al 70% de su superficie. Dado que la única diferencia que existe entre la implantación con Protección Tipológica y la implantación con Conservación Tipológica es que la construcción en esta última deberá ejecutarse con sistemas constructivos tradicionales (conforme al art. 25.1) y para racionalizar el proyecto y la ejecución de la obra, se propone:

Llevar la tipología de protección a la parcela 30 y la de conservación a la parcela 32. Siempre y cuando la posibilidad de construir un sótano en el subsuelo de la parcela 30, dimane de la superficie de la parcela 32 multiplicada por 0'7.

De esta manera, no aumentamos la superficie del sótano y construimos un sótano más racional y funcional bajo parte de la antigua parcela 30 y con más opciones de modificación, en caso de encontrar algún resto arqueológico.

4.2 CONDICIONES URBANÍSTICAS

Según lo anteriormente expuesto, nos quedaría:

Parcela 30

Normativa: Protección Tipológica

Parcela 32

Normativa: Conservación Tipológica y Protección Estructural en primera crujía.

Sótano para plazas de aparcamiento bajo parcela 30:

Condiciones: Superficie según parcela 32 = $597'88 \text{ m}^2 \times 0'7 = 418.52 \text{ m}^2 +$

+ 20% /patio principal = Superficie Máxima de Sótano.

En el caso que el patio principal tuviera exactamente el 25% de la superficie del solar, la superficie máxima del sótano sería:

$597'88 \text{ m}^2 \times 0'7 + 0.25 \times 0'20 \times 1.355'97 \text{ m}^2 = 481'32 \text{ m}^2$

Se computará como sótano cualquier superficie de rampa cuya cota se sitúe 50 centímetros por debajo de la cota de referencia global.

4.3 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Haremos aquí un resumen de los artículos más importantes de la normativa de aplicación que influyen en la redacción de este Estudio de Detalle, con las aclaraciones (en azul), de las particularidades del mismo.

4.3.1 CONDICIONES GENERALES

Artículo 12. Alineaciones

En todo el ámbito del Conjunto Histórico, se establece como alineación la consolidada por la edificación existente, con excepción de las nuevas alineaciones recogidas en los planos de ordenación. No se permiten retranqueos de la edificación, ni fachadas porticadas en soportales, salvo en los casos excepcionales recogidos expresamente en el plano de edificación (ES).

Artículo 13. Cuerpos y Elementos salientes.

1. Cuerpos salientes. Se definen como cuerpos salientes los volúmenes habitables del edificio que sobresalen de la alineación de la edificación:

a) Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro volado totalmente abierto (balcones).

b) Son cuerpos salientes cerrados los que tienen su perímetro volado total o parcialmente cerrado con elementos fijos.

Los cuerpos salientes deben quedar a una altura superior a 3,50 sobre el nivel de la acera, y separarse de la medianería un mínimo de 0,60m.

2. Elementos salientes. Se definen como elementos salientes los elementos constructivos no habitables del edificio, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación de la edificación.

- En nuestro caso, tenemos un balcón en primera crujía con Protección Estructural cuya altura sobre el nivel de la acera es de 3'28 m. Prevalecerá la condición de Protección Estructural sobre el art.13.

Artículo 17. Ocupación de parcela

1. Se define como ocupación de parcela la superficie de la proyección de la totalidad del volumen edificado sobre el plano horizontal de la parcela, computando los cuerpos salientes cerrados. La ocupación máxima de parcela viene establecida en la ordenanza correspondiente.

2. Sobre las partes de parcela no ocupables solo podrán levantarse construcciones auxiliares como fuentes, pilones, piscinas, pérgolas y construcciones de jardín.

Artículo 18. Patio principal

1. Es el que estructura la ocupación de parcela y constituye la base tipológica fundamental del tejido residencial del Conjunto Histórico, salvo en la zona renovada.

Las ordenanzas de zona definen las condiciones de este patio.

El patio principal debe tener galería al menos en planta baja y

en otra de las plantas, y como mínimo en toda la longitud de uno de sus lados, dedicada a espacio de circulación y acceso a las viviendas, quedando mancomunada en las viviendas plurifamiliares.

El ancho mínimo de la galería no será inferior a 1,50m. En planta baja debe quedar abierta o acristalada al patio; en plantas altas su cerramiento tendrá al menos una longitud de huecos del 75% de la longitud total. Cuando no esté cerrada, puede resolver la iluminación y ventilación de las estancias que a ella recaigan. La conexión y continuidad espacial quedarán garantizadas entre zaguán, galería, escalera y azotea en caso de existir.

2. El tratamiento del patio principal permitirá el intercambio de temperatura y humedad entre el suelo y el aire, adoptando soluciones tradicionales (terreno mejorado, enchinado, empedrado...). Quedan prohibidas las soleras de hormigón cuyas características impidan este intercambio.

3. El patio principal podrá cubrirse con montera de cristal siempre que el uso no sea de vivienda plurifamiliar. En cualquier caso ha de garantizarse una ventilación mayor a un cuarto de la superficie del patio.

Artículo 19. Patios de luces

1. Son los que resuelven la iluminación y ventilación de las viviendas, complementando para estas funciones a los patios principales. Todos los dormitorios y estancias interiores de las viviendas del Conjunto Histórico deben recaer al menos a patios de luces.

2. La dimensión mínima de los patios de luces debe permitir la inscripción de un cilindro de diámetro igual a un cuarto de su altura, con un mínimo de tres metros.

3. La superficie mínima de los patios de luces depende del número de plantas:

Hasta 2 plantas: 9,00m²

4. Los patios de ventilación podrán cubrirse con monteras siempre que el uso que vierta a ellos no sea el de vivienda plurifamiliar y dejen una superficie de ventilación mayor a un cuarto de la superficie del patio

Artículo 21. Número de plantas

1. El número máximo de plantas que puede alcanzar la edificación se define para cada parcela en el plano de edificación (ES). Con carácter de mínimo obligatorio puede autorizarse una planta menos del máximo.

2. Se define como planta baja la que tiene su cota de acabado situada entre 0,50m. por encima y 0,50m. por debajo de la cota de referencia reguladora del edificio definida en el artículo 22.

La altura libre mínima de la planta baja se fija en 2,60m. para uso residencial, pudiendo rebajarse hasta 2,20m. en pasillos, cocinas y servicios y en 3,00m. para los restantes usos.

3. Se define como planta alta cualquier planta de edificación situada por encima de la baja.

La planta alta debe tener su cota de solería a una altura mínima de 3,50m. sobre la cota de referencia y máxima de 4,50m. La altura libre mínima de las plantas altas se fija en 2,60m., pudiéndose rebajar hasta 2,20m. en cocinas, pasillos y servicios.

4. Se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja. La altura libre mínima de esta planta se establece en 2,50m.

Artículo 22. Altura de la edificación

La altura de la edificación viene definida por la ordenanza de zona correspondiente, midiéndose desde la cota de referencia de alturas hasta el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta o con el plano superior del último forjado en caso de cubierta plana.

2. Para edificios con frente a una sola vía, la cota de referencia de alturas es la siguiente:

a) Si la diferencia de rasantes de la calle entre los extremos de la fachada es igual o menor de 1,50m., la cota de referencia de alturas es la cota media entre las extremas.

- En nuestro caso, tendremos tres cotas de referencia:

1 Cota de Referencia de la Parcela 30: media entre los extremos = -0'21 m.

2 Cota de Referencia de la Parcela 32: media entre los extremos = -0'64 m.

Las alturas máximas y mínimas de cada planta así como la altura de la edificación están referidas a la cota de referencia. También la cota altimétrica del patio principal está referida a la cota de referencia. En todos los casos, se cumplirán conjuntamente las condiciones para ambas cotas de referencia.

3 Cota de Referencia Global: media entre los extremos de la parcela conjunta = -0.43 m.

Esta Cota de Referencia se utilizará exclusivamente para el cálculo de la superficie de Rampa que computa como Sótano.

Artículo 23. Construcciones por encima del último forjado.

Por encima del plano superior del último forjado solo se permiten:

a) El tejado del edificio, cuya pendiente debe estar comprendida entre 25º y 35º, y cuya cumbre no puede sobrepasar la altura de 3m. sobre la altura reguladora máxima.

El arranque de la cubierta desde los planos de fachada exterior y de patio principal debe ser horizontal. Se producirá en el plano superior del último forjado.

b) El casetón de acceso a la azotea, cuya superficie no debe superar la estrictamente necesaria para su función ni estar destinado a espacios habitables y su altura no puede exceder la altura de 3m. sobre la altura reguladora máxima, quedando integrado en la composición de cubierta y siempre por debajo de un plano virtual de inclinación 35º que pase por la línea de arranque de la cubierta en fachada.

c) Los petos de azotea en las fachadas exteriores e interiores, cuya altura no debe superar 1,20m sobre el plano superior del último forjado, y los de separación entre parcelas, que deben resolverse opacos y tener una altura máxima de 1,80m.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones de climatización, ventilación, telecomunicaciones, ascensores o similares, que deben quedar previstos en el proyecto de edificación con dimensiones ajustadas a las exigencias funcionales e integradas en el diseño general de cubiertas. En ningún caso serán autorizables grandes elementos de telecomunicaciones, instalaciones o publicidad que por sus dimensiones afecten negativamente al paisaje urbano. En cualquier caso deben de quedar por debajo de un plano virtual de inclinación 35º que pase por la línea de arranque de cubierta.

- En nuestro caso, en los planos del Estudio de Detalle, se recoge detalladamente la integración de la escalera y del ascensor bajo la cubierta de teja cerámica

Artículo 24. Ocupación del subsuelo

1. En todo el ámbito del Conjunto Histórico, salvo en la zona renovada, queda prohibido el vaciado completo de la parcela. En cualquier caso, la ocupación del subsuelo no debe sobrepasar la ocupación máxima autorizada en planta baja.

2. En los casos en los que resulte preceptiva la disposición de patio principal, no podrá ocuparse el subsuelo situado bajo éste. Excepcionalmente, cuando resulte imprescindible para el acceso al sótano o para el cumplimiento de normativas sectoriales podrá ocuparse hasta un 20% de su superficie.

3. Son autorizables en sótano los usos de garaje, trasteros o almacenes ligados al uso de la edificación sobre rasante. Para los restantes usos, la ocupación del sótano deberá deducirse de las plantas situadas sobre rasante, disminuyendo éstas.

Artículo 25. Sistemas constructivos

1. La ordenanza de protección tipológica establece el sistema de muros de carga como sistema constructivo preferente para garantizar la compatibilidad de los sistemas estructurales empleados y mantener las condiciones ambientales del tejido urbano. Se consideran como características de este sistema:

a) La construcción se ordena a base de crujiás (espacios comprendidos entre dos muros de carga) paralelas a las fachadas exteriores e interiores.

b) La longitud acumulada de huecos en cada muro no debe superar el 50% de la longitud de éste.

c) El ancho máximo de huecos será de 1,50m. en plantas altas, de 2m. en planta baja y de 3m. en accesos a garaje.

d) La separación de huecos a linderos debe ser mayor de 0,60m., y a esquinas de parcela de 1m.

e) Podrán resolverse con otros sistemas estructurales elementos singulares de la edificación, como las galerías perimetrales de los patios.

2. En el caso de optar por otros sistemas constructivos, la estructura resistente deberá disponerse según este sistema de crujiás, con los pórticos coincidiendo con fachadas y particiones interiores, que cumplirán las condiciones señaladas en el punto anterior y definirán los distintos espacios interiores de la edificación.

3. El Ayuntamiento podrá establecer medidas que fomenten la construcción con sistemas tradicionales.

4.3.2 TIPOS DE INTERVENCIÓN

Las parcelas incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico se califican en tres zonas distintas, que corresponden a ordenanzas de edificación diferentes:

a) Monumentos, edificios y conjuntos catalogados.

b) Protección tipológica.

c) Zona renovada.

El plano de edificación (ES) recoge la calificación de cada una de las parcelas.

Artículo 28. Clases de obras

A los efectos de aplicación de las normas de edificación, se definen distintos niveles de intervención, según el alcance de la obra:

- Nivel 0. Conservación integral.

- Nivel 1. Conservación estructural.

- Nivel 2. Conservación de la Implantación.

- Nivel 3. Implantación con conservación tipológica.

- Nivel 4. Implantación con protección tipológica.

- Nivel 5. Nueva implantación.

El Catálogo puede identificar en el interior de las parcelas espacios catalogados y espacios libres en los que no puede intervenir con edificación.

Artículo 30. Conservación estructural (nivel 1)

1. Se define como conservación estructural toda intervención cuya finalidad es mantener la organización espacial de la edificación o adaptarla a nuevas condiciones de uso, sin modificar su estructura arquitectónica.

2. Se incluyen en este nivel de intervención:

a) las obras de consolidación estructural, rehabilitación de fachadas sin alteración de huecos y las de mantenimiento de cubiertas.

b) las reformas de las particiones interiores que modifiquen la distribución para adaptarla a nuevas condiciones de uso, sin alte-

rar las relaciones existentes entre sus elementos fundamentales (zaguán, patio, galería y escalera).

c) las actuaciones sobre las instalaciones, revestimientos, carpintería o cerrajería necesarias para la funcionalidad del edificio, incluso con sustitución de elementos.

d) la demolición de elementos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de los originales.

3. No son autorizables en este nivel de intervención:

a) las obras de demolición o reforma estructural.

b) las actuaciones sobre las fachadas que alteren el número, disposición o dimensiones de los huecos.

4. Se incluyen en este nivel de intervención las actuaciones de reedificación integral sobre edificios que hayan sido declarados en estado ruinoso, y cuyo objeto es la fiel reconstrucción total o parcial de la edificación existente.

- En nuestro caso, tenemos una primera crujía perteneciente a la antigua parcela 30 con Conservación integral. La cubierta y el segundo forjado son inexistentes y el primer forjado presenta un estado ruinoso y con peligro cierto de colapso. Por tanto:

Se reedificará la cubierta con materiales adecuados para conservar la estructura arquitectónica previa.

Se reedificarán los forjados inexistentes o en ruinas en el mismo nivel altimétrico donde se encontraban los originales. Los cantos del forjado serán idénticos a los forjados previos.

En virtud de los documentos que se presentan en los planos, se considerará positivo el restablecimiento, en lo posible, de los huecos primitivos de esta fachada

Artículo 32. Implantación con conservación tipológica (nivel 3)

Se define como implantación con conservación tipológica toda intervención que tienen por objeto una edificación básicamente de nueva planta, con utilización de sistemas constructivos tradicionales (conforme al art. 25.1) y estructurada con sujeción a la ordenanza de protección tipológica.

Artículo 33. Implantación con protección tipológica (nivel 4)

Se define como implantación con protección tipológica toda intervención u obra de nueva planta que tiene por objeto la edificación de la parcela con sujeción a la ordenanza de protección tipológica.

4.3.3 ORDENANZA DE PROTECCIÓN TIPOLÓGICA

La ordenanza de protección tipológica es de aplicación a todas las parcelas no incluidas en el Catálogo ni en Zona Renovada que deben ser objeto de actuaciones coherentes con la tipología e imagen urbana del entorno.

Las parcelas calificadas de protección tipológica se identifican en el plano de edificación (ES).

Artículo 44. Condiciones de intervención

El nivel máximo de intervención sobre los edificios incluidos en esta categoría es el de implantación con protección tipológica (nivel 4).

Artículo 45. Alineación de la edificación. Cuerpos y elementos salientes

1. La alineación de la edificación será la definida en el plano de edificación (ES), coincidiendo con la consolidada de la edificación preexistente salvo en las nuevas alineaciones que excepcionalmente se recogen en este plano.

2. Retranqueos: se prohíben toda clase de retranqueos debiéndose mantener el plano de fachada en toda su superficie. No son autorizables nuevos adarves o terrazas no voladas. En los casos de patio en primera crujía, el cerramiento de fachada deberá te-

ner al menos 4,00m. de altura y cumplir las condiciones del artículo 52.

- En nuestro caso, en la antigua parcela 30, tenemos una primera crujía con Protección Estructural, con un muro cuya altura de 3'56, prevaleciendo esta altura sobre la condición del artículo 45 anterior. En la antigua parcela 32, el muro tiene una altura de 4'06 m.

1. Cuerpos salientes: se prohíben cuerpos salientes cerrados en fachada y patios. Los cuerpos salientes abiertos son autorizables con un vuelo máximo de 30cm y un espesor de 15cm. No se permite la agrupación de cuerpos salientes que den lugar a balcones corridos.

2. Elementos salientes: se autorizan zócalos y elementos salientes en planta baja, sobresaliendo un máximo de 10cm, y prohibiéndose las marquesinas. Las cornisas y aleros son autorizables con un vuelo máximo de 30cm.

Artículo 46. Ocupación

1. Se establece una ocupación máxima del 70% de la superficie de parcela salvo para edificación residencial unifamiliar, en que se fija un 80%. La superficie de las galerías perimetrales cubiertas de los patios principales computa, a efectos de ocupación, solo el 25% cuando su anchura es inferior a 2,00m. y se desarrolla en dos plantas.

Artículo 47. Patio principal

1. Todas las edificaciones levantadas al amparo de la ordenanza de protección tipológica dispondrán al menos de un patio principal de las siguientes dimensiones:

a) Su superficie mínima será del 25% de la superficie de la parcela.

b) El lado mínimo será de 7 m.

2. El patio principal debe situarse en una posición dentro de la parcela que garantice la continuidad espacial entre el espacio público y el espacio privado. En cualquier caso debe cumplir las siguientes condiciones:

a) La distancia de la fachada al paramento más exterior del patio, a no ser que resulte imposible su cumplimiento por condiciones morfológicas de la parcela, debe ser menor o igual a 10m. El patio principal debe situarse en primera, segunda o tercera crujía.

b) La comunicación entre el espacio público y el patio principal o galería debe resolverse mediante zaguán en el que se inscriba un círculo de 1,50m. de diámetro, sin interposición de estancias habitables.

3. La rasante del patio principal debe de situarse por debajo de la cota de planta baja. En las viviendas plurifamiliares la rasante del patio principal ha de quedar entre ± 50 cm de la cota de referencia.

4. Las escaleras y espacios de circulación en vivienda unifamiliar y el sistema de accesos mancomunados en edificación plurifamiliar debe resolverse en posiciones adyacentes al patio principal y tener relación espacial con él. El acceso a todas las viviendas de las edificaciones plurifamiliares debe producirse desde el patio principal y su galería.

Artículo 48. Patios de luces y ventilación

La superficie y dimensiones de los patios de luces y ventilación se ajustarán a las establecidas con carácter general en los artículos 19 y 20.

Artículo 49. Condiciones de altura

1. El número máximo de plantas autorizable es el que se recoge para cada parcela en el plano de edificación (ES). Con carácter de mínimo obligatorio se permite una planta menos del máximo.

La altura de la edificación debe adaptarse a la de las parcelas

colindantes para armonizar sus cotas en el conjunto de la fachada de la calle. Con este fin se establecen las siguientes alturas reguladoras máximas:

PB : 4,50m PB+1 : 8,00m

3. Por encima de la altura reguladora máxima solo se autorizan las construcciones definidas en el artículo 23.

Artículo 50. Ocupación del subsuelo

1. Solo es autorizable la ocupación del subsuelo en una planta de sótano, con una superficie de ocupación no mayor que la ocupación de planta baja. En ningún caso podrá construirse sótano bajo el patio principal.

2. El sótano autorizable por la ordenanza de protección tipológica se dedicará preferentemente a uso de garaje, trasteros o almacenes ligados al uso sobre rasante. Cuando se destine a otros usos, la ocupación de la planta sótano debe deducirse de la de planta baja, que quedará en consecuencia disminuida.

Artículo 51. Condiciones constructivas

La estructura portante de la edificación se resolverá definiendo crujeas paralelas a fachada o patio, preferentemente con muros de carga, con objeto de mantener la organización espacial característica de las construcciones del Conjunto Histórico y la expresión formal de predominio del macizo sobre el hueco.

En el caso de utilizar pórticos con soportes aislados, las líneas de carga se dispondrán en coherencia con la organización espacial y tipológica de la edificación, coincidiendo con las fachadas a vial y patios y con las particiones interiores del edificio, ya sea entre usuarios distintos o entre estancias de la misma vivienda. La estructuración de la edificación por crujeas coincidirá en las distintas plantas de la construcción.

La cubierta se resolverá, al menos en un 70% de su superficie, con tejado de teja cerámica, conforme al artículo 23. En el caso de disponer de azotea, su solado será igualmente de material cerámico.

Artículo 52. Condiciones de imagen urbana

1. La fachada exterior de las edificaciones objeto de la ordenanza de protección tipológica y la interior a patios principales, se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Composición de conjunto con huecos de proporción vertical. Salvo en última planta, la altura mínima de los dinteles será de 2,40m. sobre la cota de la planta.

b) Predominio del macizo sobre el hueco. La suma de longitudes de huecos no superará el 50% de la longitud total de fachada en planta baja, ni el 40% en plantas altas.

c) Disposición de carpinterías en cerramiento de fachada, prohibiéndose terrazas no voladas y embocaduras abiertas de garaje. Las hojas de las puertas de éstos serán de giro vertical y apertura hacia el interior, salvo exigencias impuestas por normativas sectoriales.

2. Los materiales de acabado en fachada exterior y en la interior a patios principales serán acordes con las tradicionales en el Conjunto Histórico, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

a) Los paramentos de fachada serán enfoscados y pintados en blanco, con aspecto y textura acorde al del sector. Pueden utilizarse, con la tradicional austeridad con que aparecen el Conjunto Histórico, materiales pétreos u otros de tratamiento y textura análogos en zócalos, cornisas, recercados y elementos especiales de la composición, recomendándose el umbral del zaguán en piedra de mina negra.

b) La carpintería de la puerta principal y de cochera o garaje ha de ser de madera barnizada o pintada. El resto de carpintería será de madera o metálica, barnizada o pintada, quedando prohibi-

dos los elementos sin tratamiento. Las rejas serán de hierro con tratamiento similar al tradicional, enrasadas con el plano de fachada en planta baja, pudiendo volar en las altas. Se recomienda la utilización de cancelas entre zaguán y galería o patio.

c) La resolución de tejados y azoteas se ajustará a modelos tradicionales, utilizando materiales cerámicos y prohibiéndose otros acabados (láminas asfálticas autoprotegidas, cubiertas de fibrocemento, remates prefabricados de chimeneas de ventilación...).

3. Solo son autorizables rótulos de locales comerciales en las siguientes situaciones:

a)

a. En planta baja.

b. Uno por establecimiento.

c. Colocados sobre el plano de fachada con una superficie máxima de 1.500cm², o integrados en la carpintería de los huecos y en una longitud no superior a la de éstos. Se recomienda la solución de incluirlos en la vidriería.

b) De banderola, con un vuelo máximo de 50cm., y un ancho máximo de 60cm., a una altura mínima de 3m.

Las condiciones de implantación de rótulos comerciales en los espacios catalogados deben ser coherentes con los valores a proteger en dichos espacios según las prescripciones de la correspondiente ficha.

El Ayuntamiento podrá formular unas normas complementarias de imagen urbana de los locales comerciales que pormenoricen la regulación establecida en el Plan Especial.

5. CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO

5.1 Ámbito de Aplicación

El presente Estudio de Detalle se plantea sobre la parcela resultante de la agregación de las antiguas parcelas 30 y 32 de la calle de los Moriscos en el Casco Histórico de Córdoba. Tiene una superficie total de 1.355'97 m².

5.2 Linderos

La parcela linda al Norte con la calle de los Moriscos, al Este hace medianera con la vivienda 32 y al Oeste con la vivienda 28 de la misma calle. Por el fondo, hace medianera con otras parcelas cuyas fachadas recaen a la calle Alonso Gómez de Sandoval.

5.3 Edificaciones existentes

Existe una edificación en estado ruinoso en la primera crujía de la antigua parcela número 30. También existe una arquería de ladrillo muy intervenida y en el mismo estado, en la antigua parcela 32, en segunda crujía y lindando con la parcela 34.

5.4 Geo-Topografía

De topografía nivelada tiene una ligera pendiente en la calle de los Moriscos, que salva un desnivel ascendiendo en sentido Oeste de 0'86 m.

5.5 Propietario

La propiedad es de la Empresa Promociones Pogacor S.L. con sede en la calle Redel número 14, de esta capital. Con CIF B14.554.059.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La propuesta proviene de la necesidad de actuación en esta parcela, fruto de la agregación de dos originales, y tras un largo período de reflexión junto a los técnicos de la GMU de Córdoba y oficina del Casco. Una de las preocupaciones principales era adaptar la intervención global con dos normativas principales de conservación y protección tipológica además de una zona de protección estructural y la conservación y puesta en valor de una arca descubierta durante la ejecución de la demolición. Y además que dicha intervención fuera viable.

Con la propuesta que se presenta se da respuesta a estas cuestiones:

- Es posible construir un sótano para plazas de aparcamientos bajo una implantación compatible con su construcción como la de protección tipológica.

- La superficie de este sótano no aumenta respecto a la que se podía ejecutar previo al Estudio de Detalle.

- Se protege la primera crujía de la antigua parcela 30

- Se restaura y se pone en valor la arcada de la parcela 32

- Se consigue una intervención viable conforme a las condiciones del PEPCH.

Por otro lado, se consigue un único patio principal con una galería perimetral, en planta baja y primera, completa en tres de sus lados, por la que se accede a cada una de los recintos de viviendas. Se crea un gran zaguán de entrada en contacto directo con dicha galería y el núcleo de comunicación vertical se crea en una zona anexa a la galería perimetral de tal manera que la escalera queda bajo la cubierta inclinada de teja cerámica.

7. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

El volumen edificable previsto es consecuencia de las alineaciones propuestas en este Estudio de Detalle. A su vez, la ocupación máxima de parcela sobre rasante, un 70%, se cumple escrupulosamente con los condicionantes del ED y de la normativa de aplicación.

Las alineaciones interiores se adecuan a la dimensión mínima de los patios principales del Casco Histórico y se conservan las alineaciones exteriores de acuerdo con el PEPCH.

8. GESTIÓN

Al ser suelo urbano, puede edificarse una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle previa redacción de proyecto de edificación u concesión de su preceptiva Licencia Municipal de Obra.