

## OTRAS ENTIDADES

**Gerencia de Urbanismo  
Servicio de Planeamiento  
Córdoba**

Núm. 3.179/2010

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de febrero de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente la Innovación Modificación Puntual de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial "Encinares de Alcolea", promovida por la Comunidad de Propietarios "Encinares de Alcolea".

**SEGUNDO.-** Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para proceder al depósito e inscripción del instrumento de Planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, en la Unidad Registral de esa Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de la LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.

**TERCERO.-** Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 (BOP número 51, de 5 de abril de 2004).

**CUARTO.-** Publicar el acuerdo y las normas urbanísticas en el BOP, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**QUINTO.-** Notificar el presente Acuerdo a los interesados en el expediente.

**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION DE ORDENANZAS REGULADORAS DEL PAM PP ENCINARES DE ALCOLEA.- CORDOBA.**

### ORDENANZAS REGULADORAS PARTICULARES

Serán de aplicación las normas Urbanísticas de edificación del vigente PGOU de Córdoba.

También serán de aplicación las Normas Técnicas de Diseño de las Viviendas de Protección Oficial vigentes, para aquellas viviendas que se acojan a este régimen.

Se dividen estas Ordenanzas en tres partes:

1.- Referente a normas de carácter general que han de cumplir todo tipo de edificaciones que se construyan dentro del territorio objeto del Plan.

2.- Regula la edificación y uso de las zonas comunes, públicas y comerciales.

Ordenanzas de zona.-

3.- Regula el uso y edificaciones privadas.

Para los dos primeros apartados, nos remitimos a las normas Urbanísticas establecidas por el Plan General.

En cuanto al punto 3 a continuación reflejamos las que le son de aplicación.

El Plan General fija dos ordenanzas de edificación distintas para el suelo objeto de este Plan Parcial, que son residencial aislada UAS-1 y residencial adosada UAD-2.

### ORDENANZA 1.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA UAS-1

(Título Decimotercero, Capítulo Décimo del PGOU)

Artículo 1. Parcela mínima (art. 13.10.2)

La parcela mínima edificable será de 600 m<sup>2</sup>.

Las parcelas que conforman el parcelario actual son indivisibles.

Se exceptúan aquellas parcelas que no cumplan las condiciones antedichas por causa de la apertura de nuevo viario y que cumplan, además las siguientes condiciones:

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

b.- Se encuentren encajadas entre parcelas edificadas que imposibiliten cualquier trámite reparcelatorio.

Artículo 2. Edificabilidad neta (art. 13.10.2 del PGOU)

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, será de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, con una edificabilidad máxima de 350 m<sup>2</sup> por parcela.

Artículo 3. Fachada mínima admisible (art. 13.10.2 del PGOU)

La fachada a viario público de las parcelas será de 16 m.

Se exceptúan aquellas parcelas que, por encontrarse encajadas entre parcelas edificadas, no puedan obtener dicha fachada mínima.

Artículo 4. Ocupación máxima de parcela (art. 13.10.2 del PGOU)

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será del 40%.

Artículo 5. Separación a linderos públicos (art. 13.10.3 del PGOU)

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

La separación mínima de la edificación a linderos de parcela que no den frente a vial será de 3 m. Se exceptúan las piscinas y calles de acceso a cocheras.

En las edificaciones existentes construidas con anterioridad a la publicación en el B.O.J.A de la modificación del P.G.O.U. con fecha de 1 de Abril de 2.003 en que no se cumpla dicha condición, la parte edificada separada del lindero menos de 6 m. se considerará como fuera de ordenanza, computando tal superficie en la edificabilidad y ocupación de la parcela.

Se permitirán las obras reguladas en el art. 9.5.5 de las N.N.U.U. del P.G.O.U. en la zona de edificación no afectada por la situación de fuera de ordenanza.

En los casos en que la cota del terreno medida paralelamente, distante 5,00 m. a la alineación de la calle, fuese igual o superior a 3,00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje pueda alinearse al vial.

Artículo 6. Separación a linderos privados (art. 13.10.3 del PGOU)

La separación mínima de la edificación a linderos de parcela que no den frente a vial será de 3 m. Se exceptúan las piscinas y calles de acceso a cocheras.

En las edificaciones existentes construidas con anterioridad a la publicación en el B.O.J.A de la modificación del P.G.O.U. con fecha de 1 de Abril de 2.003 en que no se cumpla dicha condición, la parte edificada separada del lindero menos de 3 m. se considerará como fuera de ordenanza, computando tal superficie en la edificabilidad y ocupación de la parcela, todo ello sin perjuicio de otras normativas de rango superior.

Se permitirán las obras reguladas en el art. 9.5.5 de las N.N.U.U. del P.G.O.U. en la zona de edificación no afectada por la situación de fuera de ordenanza.

Artículo 7.1.7. Altura máxima y número de plantas (art. 13.10.3 del PGOU)

La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 m. de altura medidos conforme a los criterios establecidos en las normas del PGOU.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbrera de 9,75 m. podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero en cubierta, y cuyo techo edificable computará a partir de 2,00 m. de altura libre contados 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 de la cubierta a la que se acceda, y con una altura máxima libre de 2,50 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc. de acuerdo con las normas generales de edificación del P.G.O.U. vigente.

Artículo 8. Altura libre de plantas

La altura libre mínima de plantas bajas y altas será de 2,50 m.

Artículo 9. Sótanos

Se admite una planta de sótano para uso de garaje y trasteros u otros usos, debiéndose cumplir las especificaciones contenidas en el Art. 13.2.13 de las Normas Generales de Edificación del P.G.O.U. vigente.

Artículo 10. Ordenanzas de vallas (art. 13.10.3 del PGOU)

La alineación de la valla en el frente de la parcela, coincidirá con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

10.1-Vallas alineadas a vial

Se realizarán hasta una altura máxima de 1 metro a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente alcanzando una altura máxima total de 2,10 m.. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario a que presenten fachada. En el caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores de 80 cm.

Las vallas ya construídas al amparo de la anterior normativa no se considerarán fuera de ordenanza.

10.2-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 m., y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m, medidos desde la cota superior de ambos 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.

Las vallas ya construídas al amparo de la anterior normativa no se considerarán fuera de ordenanza.

Artículo 11. Regulación de usos (art. 13.10.4 del PGOU)

a) Uso dominante: residencial unifamiliar.

b) Usos compatibles:

-Terciario (excepto locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, auditorios, parques de atracciones, etc.

- Recreativo:.. Esta actividad solo podrá desarrollarse en parcela exclusiva.

- Equipamiento Comunitario, excepto Tanatorios y Cementerios.

- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Artículo 12. Condiciones de composición

Se admite la libre composición de fachadas, las cuales deberán mantenerse en buen estado de conservación y limpieza, recomendándose el acabado con revestimientos tales como enfoscados, monocapas, etc. para pintar.

Para todo lo no regulado específicamente en esta Ordenanza,

se estará a lo dispuesto en el Título Duodécimo (Regulación de Usos), Capítulos Primero a Quinto y Título Decimotercero (Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas), Capítulo Décimo, del PGOU.

ORDENANZA 2.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA UAD-2 (Título Decimotercero, Capítulo Noveno del PGOU)

Artículo 1. Parcela mínima (art. 13.9.2 del PGOU )

La parcela mínima edificable será de 300 m2.

Artículo 2. Edificabilidad neta (art. 13.9.2 del PGOU)

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, será de 0,7 m2t/m2s, con una edificabilidad máxima de 350 m2 por parcela.

Artículo 3. Fachada mínima admisible (art. 13.9.2 del PGOU)

La fachada a viario público de las parcelas no será inferior a 8 m.

Artículo 4. Ocupación máxima de parcela (art. 13.9.2 del PGOU)

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será del 40%.

Artículo 5. Separación de linderos-retranqueo de fachada (art. 13.9.3 del PGOU)

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que de frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela

b) La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la valla una distancia de 5 m. exactos. Esta misma separación será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

c) La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela 6,00 m., como mínimo.

Artículo 6. Profundidad máxima edificable (art. 13.9.3 del PGOU)

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial será de 18m.

Artículo 7. Ordenanza de vallas (art. 13.9.3 del PGOU)

Las alineaciones de la valla en el frente de la parcela coincidirá con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

7.1-Vallas alineadas a vial

Se realizarán hasta una altura máxima de 1 metro a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente alcanzando una altura máxima total de 2,10 m.. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario a que presenten fachada. En el caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores de 80 cm.

Las vallas ya construídas al amparo de la anterior normativa no se considerarán fuera de ordenanza.

7.2-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 m., y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m, medidos desde la cota superior de ambos 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.

Las vallas ya construídas al amparo de la anterior normativa no

se considerarán fuera de ordenanza.

Artículo 8. Altura máxima y número de plantas (art. 13.9.3 del PGOU)

La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 m. de altura medidos conforme a los criterios establecidos en las normas del PGOU.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbrera de 9,75 m. podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero en cubierta, y cuyo techo edificable computará a partir de 2,00 m. de altura libre contados 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 ocupación total de cada unidad de vivienda, y con una altura máxima libre de 2,50 m.

Artículo 9. Sótanos (art. 13.9.3 del PGOU)

Se admite una planta sótano para uso exclusivo de garaje y trastero, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en la normativa general.

Art. 10.- Edificación conjunta de parcelas (art. 13.9.4 del PGOU)

10.1.- En conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 5.000 m<sup>2</sup>., y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo.

a) Se tramitará un Estudio de Detalle que contenga la definición de volúmenes de la edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder proyecto de edificación y licencia de obras unitarios.

El estudio de Detalle podrá ser tramitado con el Proyecto de edificación de la totalidad o en su caso, de la primera fase, de forma que su aprobación y el otorgamiento de la licencia se puedan resolver en un solo acto.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima fijada en el art. 1 de esta Ordenanza.

c) Distribución de viviendas en parcelas: Las viviendas no podrán agruparse en número mayor de 20 ni inferior a 5, quedando cada agrupación de ellas dentro de una misma parcela a una distancia mínima de 6 metros.

-Ocupación: No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.

- Separación a linderos:

\* Lindero con frente a vial: 6 metros mínimo.

\* Lindero privado: 3 metros mínimo.

d) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación y edificación regulados en los artículos anteriores, que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

e) A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se las deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

10.2.- En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la orde-

nación de parcelas, será necesario tramitar un Proyecto de Reparcelación que cumpla todas las condiciones de ordenación contenidas en esta ordenanza.

Artículo 11. Regulación de usos (art. 13.9.5 del PGOU)

a) Uso dominante: residencial unifamiliar.

b) Usos compatibles:

-Terciario (excepto: locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, auditorios, parques de atracciones, etc).

- Equipamiento Comunitario, excepto Tanatorios y Cementerios.

- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Artículo 12. Otras condiciones

Se admite la libre composición de fachadas, las cuales deberán mantenerse en buen estado de conservación y limpieza.

Se recomienda el acabado de fachadas con revestimientos tales como enfoscados, monocapas, etc. para pintar.

Para todo lo no regulado específicamente en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Título Duodécimo (Regulación de Usos), Capítulos Primero a Quinto; Título Decimotercero (Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas), Capítulo Noveno, del PGOU y en la normativa particular recogida en los Estudios de Detalle de cada Unidad de Ejecución.

ORDENANZA 3.- COMERCIAL

- Altura máxima: PB+1 sin superar los 7 m.

- Ocupación máxima: 20% superficie parcela.

- Separación a linderos: a vial, 6 m; a linderos privados: 3 m.

- Cerramientos a linderos de las mismas características que en las ordenanzas nº 1 y nº 2.

- Tratamiento de zonas libres: Se tratará de acuerdo con la vegetación existente. Se incluirá en esta zona el tratamiento correspondiente a zonas peatonales y aparcamientos, al menos uno por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

Para todo lo no regulado específicamente en esta Ordenanza, se aplicará lo dispuesto en el Título Octavo (Normas Generales de Protección del Medio Ambiente Natural); Título Duodécimo (Regulación de Usos),- Capítulo Cuarto- y Título Decimotercero (Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas),-Capítulo Duodécimo- del PGOU y, en su caso, a su planeamiento de desarrollo específico.

ORDENANZA 4.- DOCENTE Y ASISTENCIAL

Se incluyen aquí los usos de asistencia sanitaria y residencias de ancianos.

Ordenanzas comunes a ambas subzonas:

Cumplirá las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso los de uso de oficinas que le sean de aplicación. No obstante, la edificación e instalaciones tendrán las siguientes limitaciones:

- Separaciones de linderos de fachada: 6 metros.

- Separaciones a linderos medianeros: 3 metros.

Para todo lo no regulado específicamente en esta Ordenanza, se aplicará lo dispuesto en el Título Duodécimo (Regulación de Usos) -Capítulos Cuarto y Quinto-; Título Decimotercero (Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas) -Capítulos Duodécimo y Decimotercero-, del PGOU.

ORDENANZA 5.- ÁREAS LIBRES

Comprende el uso público de los espacios de mayor interés paisajístico y de vegetación. Destinado al esparcimiento, se incluyen los juegos de niños y cualquier actividad destinada a este fin que con su carácter provisional, respeta la totalidad de las características naturales del medio.

Para todo lo no regulado específicamente en esta Ordenanza, se aplicará lo dispuesto en el Título Octavo (Normas Generales de Protección del Medio Ambiente Natural) y Título Duodécimo (Regulación de Usos) -Capítulo Sexto-, del PGOU.

#### ORDENANZA 6.- DEPORTIVO

Las edificaciones en esta zona estarán sujetas a la reglamentación del organismo oficial correspondiente, con las siguientes limitaciones:

- Ocupación: Máximo 20% de parcela.
- Separación a linderos:
  - \* Linderos medianeros: 3 metros mínimo.
  - \* Linderos a vía pública: 6 metros mínimo.

- Tratamiento de zonas libres y cerramientos exteriores de parcela: Se estará sujeto a las mismas limitaciones de las restantes zonas.

Para todo lo no regulado específicamente en esta Ordenanza, se aplicará lo dispuesto en el Título Duodécimo (Regulación de Usos) -Capítulo Quinto- y Título Decimotercero (Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas) -Capítulo Decimotercero-, del PGOU.

Córdoba, 10 de febrero de 2010. EL GERENTE, Fdo.: Francisco Paniagua Merchán.