

**OTRAS ENTIDADES****Gerencia Municipal de Urbanismo  
Córdoba**

Núm. 2.957/2023

Rfª. Planeamiento/MJBH/4.1.3 – 2/2021  
Help 2021/48600**EDICTO**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión ordinaria, celebrada el día 20 de abril de 2023, adoptó acuerdo por el que se APRUEBA DEFINITIVAMENTE la INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL O-5 "Camino de Turruñuelos" en el ámbito de la PARCELA 1.1, promovido por la entidad mercantil FUNDACIÓN CONSTRUCTORA DE VIVIENDAS CONVISUR E.B.C, y que consta del siguiente tenor literal:

"PRIMERO. Aprobar Definitivamente el Documento de INNOVACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL O-5 "Camino de Turruñuelos" en el ámbito de la PARCELA 1.1, promovido por la Entidad FUNDACIÓN CONSTRUCTORA DE VIVIENDAS CONVISUR E.B.C., redactado por don Antonio Ruiz Roldán y don Jesús Fernández Martínez, (Arquitectos) y con Código Seguro de Verificación:

eb5584a5a427b453343590de2b1653c6319a7577.

SEGUNDO. Depositar el documento aprobado en el Registro

Administrativo Municipal (artículo 82 LISTA y artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero), constituido por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, de 5 de febrero de 2004 (BOP nº 51, de 5 de abril de 2004).

TERCERO. Remitir el presente acuerdo junto con copia diligenciada del documento aprobado definitivamente a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda para su inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de Andalucía (Unidad Registral de Córdoba).

CUARTO. Una vez que se certifique el depósito en dichos Registros, publicar el acuerdo de aprobación definitiva, junto con el articulado de las normas urbanísticas/texto de las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia, para su entrada en vigor; así como en el portal de Transparencia del Ayuntamiento del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, y a la Oficina de Informática de la Gerencia Municipal de Urbanismo para su publicación en su web - apartado de transparencia".

Director General de Hacienda

Adscripción funciones Gerente GMU, por acuerdo  
núm. 1417/22 de JGL de 7 de diciembre de 2022

Fdo. José Joaquín Serrano Ortega

Córdoba, 3 de julio de 2023. Firmado electrónicamente por el Adjunto al Titular del Órgano de Apoyo JGL, José Joaquín Sama Tapia.

## TÍTULO V. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

### Sección 1ª. ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL. PLURIFAMILIAR AISLADA.

#### Art. 15º. Delimitación y Subzonificación.

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos con la denominación, a efectos de este Plan Parcial, Plurifamiliar Aislada: PAS-1, PAS-2 y PAS-3-VPO.

#### Art. 16º. Condiciones de ordenación.

1. **Parcela mínima:** Las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan Parcial podrán segregarse, siempre que se conserve la ordenación de volúmenes fijada por el mismo, y las parcelas segregadas superen los 1.500 metros<sup>2</sup>. En el caso de segregación, para la fijación de los linderos privados operarán las reglas sobre retranqueos de las edificaciones contenidas en el artículo 13.7.3.1 b del PGOU de Córdoba.
2. **Edificabilidad neta:** La edificabilidad neta de cada parcela será resultado de la aplicación de las Normas de composición de esta sección, sin superar en ningún caso el techo máximo edificable asignado por este Plan Parcial para cada bloque y parcela, y que se tabula a continuación y representa en el Plano de Ordenación B.2 "Calificación, Usos y Ordenanzas" de este Plan Parcial.

Parcela	Superficie	Uso	Ocup	Alt.	Techo Edificable	N.º Viv. / Bloque									
						I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
1	1.1	PAS-1	40%	PB+4	11.900m <sup>2</sup> t	20	38	38	20						9 %
	1.2				16.660m <sup>2</sup> t	38	30	38	24	38					13 %
	1.3	PAS-2	50%	PB+5	6.069m <sup>2</sup> t	17	17	17							4 %
2.1	7.140m <sup>2</sup> t				15	15	15	15						5 %	
2	2.2	PAS-1	40%	PB+4	21.420m <sup>2</sup> t	37	23	23	37	24	24	24	24	15 %	
	2.3				21.420m <sup>2</sup> t	30	20	20	30	20	20	20	20	14 %	
	2.4	PAS-2	50%	PB+5	8.092m <sup>2</sup> t	17	17	17	17					5 %	
3.1	5.355m <sup>2</sup> t				15	15	15						3 %		
3	3.2	PAS-1	40%	PB+4	11.900m <sup>2</sup> t	40	20	40						8 %	
	3.3	PAS-3	50%	PB+5	28.108m <sup>2</sup> t	120								24 %	
		<b>107.685,82m<sup>2</sup></b>	<b>33,26%</b>		<b>138.064m<sup>2</sup>t</b>										<b>100 %</b>

**3. Alineaciones:** La fachada de la edificación deberá retranquearse de las alineaciones de los viales peatonales y/o rodados de la ordenación establecidas en los Planos de Ordenación, una distancia igual a la establecida en el Plano de Ordenación B.3 "Parcelario. Ordenación de Volúmenes". No obstante y por motivos de composición estética de las fachadas, y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos en los siguientes casos:

- a) En planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca a tratar el bajo cómo soportal, quedando los pilares en la alineación establecida, y el retranqueo situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 metros y en todo caso en tramos de fachada superior a 25 metros.
- b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en plantas altas siempre que estos no sean inferiores a 3 metros desde la alineación del vial, y en tramos de fachada no inferior a 15 metros.
- c) Las plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquear libremente para la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares.

**4. Profundidad Máxima Edificable:** Será la fijada en los Planos de Ordenación de este Plan Parcial, y en cualquier caso de 12,5 metros para la PAS-1, 18 metros para la PAS-2 y 25 metros para la PAS-3, medida a partir de las alineaciones fijadas.

**5. Ocupación:** Será la resultante de la aplicación de las restantes Normas de composición. Excepcionalmente se permitirá un mayor nivel de ocupación en plantas de sótano con destino a garaje, si la tipología edificatoria empleada y la necesidad de cumplir con las reservas de aparcamientos por usos establecidos en la presente Normativa, así lo justificasen. En ningún caso se superará bajo rasante el 60% de la ocupación de parcela. Deberán cumplirse las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas (parcelas contiguas y de propietario único).

#### **Art. 17º. Condiciones de la edificación.**

**1. Altura máxima y número de plantas:** La altura máxima permitida será de: PB+4, con un total de 16,75 metros para la PAS-1; Y PB+5, con un total de 19,50 metros para la PAS-2 y la PAS-3, en la zonas indicada, según el Plano de Ordenación B.3 "Parcelario. Ordenación de Volúmenes" de este Plan Parcial, medidas en todo caso de acuerdo con los criterios establecidos en las NNU del PGOU de Córdoba.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrán sobresalir los casetones 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 las plantas:** La altura libre de la Planta Baja se regulará con arreglo a lo establecido en el artículo 13.2.12 de las NNU del PGOU de Córdoba.

**5. Sótanos:** Se admite la disposición de plantas de sótano para usos de garajes y trasteros u otros usos, debiéndose cumplir las especificaciones contenidas en el Artículo 13.2.28, de las normas urbanísticas del PGOU de Córdoba.

#### **6. Vuelo de los cuerpos salientes:**

a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder del 0,05 del ancho del vial con un tope máximo de 1,00 metros.

b) Quedan prohibidos los cuerpos salientes cerrados, salvo en las fachadas recayentes al espacio libre interior de la parcela. Para estos últimos el vuelo no podrá acceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia inscribible entre unidades edificatorias, con un máximo de 1 metro, y se permitirán en planta baja en un máximo del 75% de la longitud de fachada.

Se permiten cuerpos salientes abiertos en las fachadas recayentes al espacio libre interior de la parcela cuyo vuelo no podrá exceder de 1/15 del diámetro de la circunferencia inscribible entre unidades edificatorias, con un máximo de 1,50 metros.

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

**7. Patios de Luces:** Para la ordenanza PAS-3 VPO, los patios de luces interiores o mixtos se regirán por las condiciones generales establecidas en el artículo 13.2.27.6 de las NNUU de PGOU de Córdoba.

**8. Ordenanza de valla:** Se realizarán con 1 metro de altura, basado en 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 presentan desniveles no mayores a 80 cms.

La alineación de vallas coincidirá, en todo caso, con las del vial y lindes medianeras, 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 alineaciones a vial. **Art. 18º. Regulación de usos**

1. Se entenderá como uso dominante, el Uso Residencial Plurifamiliar, y como usos compatibles los siguientes:

- Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música los correspondientes al "grupo C" del uso recreativo).
- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios)
- Así como el uso de Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas. Todo ello según la regulación establecida en las NNUU del PGOU de Córdoba.

EL EQUIPO REDACTOR

Antonio Ruiz Roldán / Jesús Fernández Martínez  
ARQUITECTOS