

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 5.303/2015

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión celebrada el día 14 de abril de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente el documento de la 2ª Modificación Puntualmente del Plan Especial de Reforma Interior "El Cruce" (2.ª MP-PERI.EC), promovido por la Junta de Compensación correspondiente y redactado por el arquitecto Joaquín Caro Gómez, que fue presentado con fecha 14 de mayo de 2013.

Segundo. Trasladar el Acuerdo de aprobación definitiva al Registro Administrativo Municipal (artículo 40 LOUA y artículo 9 del 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), constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 Boletín Oficial de la Provincia número 51, de 5 de abril de 2004.

Tercero. Trasladar asimismo el citado Acuerdo a la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía (Servicio de Urbanismo, como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales Provinciales del Registro Autonómico).

Cuarto. Una vez se certifique el depósito en ambos Registros, publicar la resolución y las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia (artículo 41.2 LOUA).

Quinto. Notificar a los Promotores y demás interesados en el expediente el presente Acuerdo así como el Acuerdo que adoptó la Junta de Gobierno Local con fecha 5 de diciembre de 2015, con indicación de los recursos que procedan.

Córdoba, 5 de junio de 2015. El Gerente, Fdo. Ángel Rebollo Puig.

ORDENANZAS

3. COMPARACIÓN DE ORDENANZAS

Se indica en azul los parámetros que se alteran.

UAS-3 "EL CRUCE" MODIFICADA (UAS3ECM)

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Edificabilidad neta 0,15

2. Parcela mínima

a) La superficie mínima de parcela: 950

b) Fachada mínima admisible: 18 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 tuvieron sus bordes consolidados de forma que impidan homologar su superficie o dimensión mínima de fachada.

3. Ocupación máxima de parcela: 30%

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 paralela, 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.

Se exceptúan de cumplir dicho precepto las construcciones existentes terminadas para las que se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. Caso contrario procederá la reposición de la realidad física alterada.

2. Separación a linderos privados.

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

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

Se exceptúan de cumplir dicho precepto las construcciones existentes terminadas para las que se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. Caso contrario procederá la reposición de la realidad física alterada.

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 el PGOU.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbre 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.

Se exceptúan de cumplir dicho precepto las construcciones existentes terminadas para las que se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. Caso contrario procederá la reposición de la realidad física alterada.

4. Altura libre de plantas.

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

Se exceptúan de cumplir dicho precepto las construcciones existentes terminadas para las que se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. Caso contrario procederá la reposición de la realidad física alterada.

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 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.

Se exceptúan de cumplir dicho precepto las construcciones existentes terminadas para las que se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. Caso contrario procederá la reposición de la realidad física alterada.

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.

REGULACIÓN DE 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.

PARCELAS INCLUIDAS EN ÁMBITOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL PRECEDENTE

Las parcelas incluidas en un ámbito de gestión con aprobación definitiva de su planeamiento y culminada su gestión urbanística mediante su Proyecto de Compensación o Reparcelación, podrán tramitar proyectos de agregación y segregación o de reparcelación total o parcial del ámbito para ajustar sus parámetros dimensionales a la nueva normativa.

Las parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo con planeamiento o gestión no aprobados definitivamente podrán culminarlos de acuerdo con sus determinaciones, o adaptarlas a la nueva normativa mediante los trámites de modificación necesarios.

Cabe señalar que aquellas parcelas que se vean afectadas por el ámbito del Plan Especial de Protección del Yacimiento Arqueológico de Medina Azahara y su entorno, deberán previamente a la concesión de licencia municipal, solicitar autorización ante la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico, de acuerdo al artículo 2 de dicho Plan Especial.

3. COMERCIAL "EL CRUCE" MODIFICADA (COECM)

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Edificabilidad neta: 0,30

2. Parcela mínima

a) La superficie mínima de parcela: 950

b) Fachada mínima admisible: 18 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 tuvieran sus bordes consolidados de forma que impidan homologar su superficie o dimensión mínima de fachada.

3. Ocupación máxima de parcela: 30%

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 paralela, 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.

Se exceptúan de cumplir dicho precepto las construcciones existentes terminadas para las que se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. Caso contrario procederá la reposición de la realidad física alterada.

2. Separación a linderos privados.

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

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

Se exceptúan de cumplir dicho precepto las construcciones existentes terminadas para las que se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. Caso contrario procederá la reposición de la realidad física alterada.

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 el PGOU.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbre 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.

Se exceptúan de cumplir dicho precepto las construcciones existentes terminadas para las que se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. Caso contrario procederá la reposición de la realidad física alterada.

4. Altura libre de plantas.

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

Se exceptúan de cumplir dicho precepto las construcciones existentes terminadas para las que se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. Caso contrario procederá la reposición de la realidad física alterada.

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 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.

Se exceptúan de cumplir dicho precepto las construcciones existentes terminadas para las que se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. Caso contrario procederá la reposición de la realidad física alterada.

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.

REGULACIÓN DE USOS

a) Uso dominante: Comercial Hostelería

b) Usos compatibles:

Industria 1ª categoría.

Terciario

Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).

Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

PARCELAS INCLUIDAS EN ÁMBITOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL PRECEDENTE

Las parcelas incluidas en un ámbito de gestión con aprobación definitiva de su planeamiento y culminada su gestión urbanística mediante su Proyecto de Compensación o Reparcelación, podrán tramitar proyectos de agregación y segregación o de reparcelación total o parcial del ámbito para ajustar sus parámetros dimensionales a la nueva normativa.

Las parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo con planeamiento o gestión no aprobados definitivamente podrán culminarlos de acuerdo con sus determinaciones, o adaptarlas a la nueva normativa mediante los trámites de modificación necesarios.

Cabe señalar que aquellas parcelas que se vean afectadas por el ámbito del Plan Especial de Protección del Yacimiento Arqueológico de Medina Azahara y su entorno, deberán previamente a la concesión de licencia municipal, solicitar autorización ante la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico, de acuerdo al artículo 2 de dicho Plan Especial.