

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 1.744/2011

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 2 de diciembre de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:
Primero: Aprobar definitivamente el PERI "ES-N" (El Sol Norte) promovido por Asociación de Propietarios "El Sol Norte".

Segundo: Depositar el presente Plan Especial en el Registro Administrativo Municipal (artículo 40 LOUA 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 el documento aprobado a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Córdoba para su inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de Andalucía (Unidad Registral de Córdoba).

Cuarto: Una vez se certifique el depósito en el Registro Administrativo municipal y autonómico, publicar el acuerdo aprobatorio así como el contenido del articulado de sus normas/texto de las ordenanzas en el BOP, para su entrada en vigor, con expresa indicación de haberse procedido previamente a su depósito.

Quinto: Notificar el presente acuerdo al promotor y demás interesados con indicación de los recursos que en Derecho correspondan.

Córdoba, 10 de febrero de 2011.- El Gerente, Francisco Panigua Merchán.

DOCUMENTO II. ORDENANZAS

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

1.1. Ámbito Territorial e Interpretación del PERI.

Artículo 1. Ámbito territorial

El plan especial de reforma interior de la parcelación "el sol norte" es de aplicación a los terrenos delimitados como tal en el pgou de Córdoba y desarrollados en el presente documento. A él se ajustará la actividad urbanística que se desarrolle dentro del mismo.

Artículo 2. Interpretación.

La interpretación de las disposiciones y determinaciones del plan especial se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que se integran. Si existieran discrepancias entre los documentos gráficos prevalecerá el de mayor escala. Si la discrepancia fuera entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

1.2. Desarrollo del PERI.

Artículo 3. Desarrollo del PERI

El presente Plan se desarrollará según las determinaciones de la Ley del Suelo, del PGOU de Córdoba y de las presentes Ordenanzas en las distintas clases de suelo.

Artículo 4. Desarrollo de las determinaciones del planeamiento.

El desarrollo de las determinaciones del presente Plan corresponderá a la Junta de Compensación que se creará a la aprobación del Plan Según los artículos 126 al 130 ambos inclusive de la Ley del Suelo.

A ella corresponderá el desarrollo de infraestructuras, servicios y equipamientos de carácter privado.

Artículo 5. Proyecto de urbanización.

El Proyecto de Urbanización desarrollará las condiciones técnicas de infraestructuras y bases para su ejecución.

Corresponderá a la Junta de Compensación la responsabilidad de la urbanización completa.

1.3. Definiciones de conceptos.

Artículo 6. Definiciones de conceptos.

Se estará a lo dispuesto por las terminologías que se definen en las Normas Urbanísticas del PGOU de Córdoba.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. Calificación del suelo. Disposiciones comunes.

Artículo 7. Calificación del suelo.

El suelo está calificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, como suelo urbano en su totalidad.

No podrá actuarse sobre las diferentes parcelas hasta no estar aprobado el presente Plan y realizarse el Proyecto de Urbanización que desarrolle el PERI, de manera que las parcelas obtengan la condición de solar según la Ley del Suelo.

Artículo 8. Relación de usos.

A) El PERI divide en zonas homogéneas de uso, resultando un sistema coherente con los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar
- Viario
- Aparcamiento
- Comercial
- Social
- Cultural
- Educativo
- Religioso
- Sanitario
- Areas Libres
- Deportivo

B) A Cualquier uso permitido y no contenido en la relación anterior, se le aplicarán las normas que regulen usos de análogo contenido.

Artículo 9. Simultaneidad de usos.

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda

Artículo 10. Ámbito de aplicación.

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y de reforma.

Artículo 11. Obras en edificios existentes.

Sólo se permiten las obras de reforma y ampliación, cuando el uso a que se dediquen o destinen esté permitido por la Ordenanza correspondiente.

Artículo 12. Clases de usos

Se estará a lo dispuesto por la Normas Urbanísticas del PGOU de Córdoba en su artículo 12.1.2. (Regulación de usos), que se expone a continuación:

El Plan establece dos niveles de asignación de usos: global y pormenorizado, que se corresponden con los niveles de desagregación propia de la ordenación general o sectorial y de parcela concreta. Además en relación con su posible implantación en el territorio en: admisibles, compatibles y prohibidos. Según esta tipificación, las regulaciones de zona, área o ámbito se efectúan con arreglo a los criterios siguientes:

1. Usos admisibles:

a) Uso global.

Es aquel que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de un ámbito, zona, área de reparto, por ser el dominante y

de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad a lo que se indica en el presente Título y se determina para cada parcela en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas".

c) Usos compatibles.

Son aquellos:

a. Que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas, en el Título de Ordenanzas de Edificación, o en los planes de desarrollo.

b. Que pueden sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por estas Normas o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten. En el caso de parcelas comerciales previstas por el Plan en áreas de unifamiliares en cualquiera de sus variantes, que se sustituyan totalmente por cualquier otro uso compatible, perderán su especificidad y se regularán por las ordenanzas colindantes, criterio que se considerará genérico para otras situaciones similares.

2. Usos prohibidos.

Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos por las Normas de este Plan o por las Ordenanzas de los Planes Parciales al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

2.2. Regulación pormenorizada de los usos.

Artículo 13. Generalidades

Se estará a lo dispuesto en el Título Duodécimo Capítulos I, II, IV, V, VI, VII y VIII de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Córdoba.

Artículo 14. Vivienda unifamiliar

Se permitirá la vivienda unifamiliar aislada en su calificación UAS-5. Las condiciones de ordenación de la misma se detallan en el Artículo 13.10.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Artículo 15. Viario

Se definen como usos para el transporte y las comunicaciones (STC), los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento. (Artículo 12.7.1. del PGOU).

Artículo 16. Aparcamientos

Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinado específicamente a estacionamiento de vehículos. (Artículo 12.7.9. del PGOU).

Artículo 17. Comercial. (Artículo 12.4.3. Del PGOU).

Se denomina comercio al servicio terciario cuando:

a) Se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor.

b) Desarrollan actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o realizan reparaciones de los mismos.

c) Se entenderán específicamente incluidos en este grupo, además de las anteriores, las lavanderías, salones de peluquería, de

estética y similares.

Artículo 18. Relación

Corresponden a este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social. Estos se describen en los Artículos 12.4.8. Recreativo y 12.4.. Hostelería, de la aprobación definitiva del PGOU de Córdoba.

Artículo 19. Educativo

Comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, conservatorios etc. (Artículo 12.5.1. Definición y Clases- 2.1. Educativo (E)).

Artículo 20. Cultural

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (recintos de ferias de muestras, centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, teatros, auditorios al aire libre, etc.). Esto se define en el Artículo 12.5.1, apartado 2.2. a) cultural.

Artículo 21. Religioso

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.). Artículo 12.5.1, apartado 2.2. d) religioso.

Artículo 22. Sanitario.

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc. (Artículo 12.5.1. Definición y clases.2.2 b) Asistencia sanitaria).

Artículo 23. Deportivo.

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportiva, u otras que tengan este carácter complementario). (Artículo 12.5.1. Definición y clases .2.3 Deportivo D).

Artículo 24. Parques y jardines públicos. (Artículo 12.6.1. del PGOU)

1. Comprende los espacios libres destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:

a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.

c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.

d) Desarrollar juegos infantiles.

e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieren.

f) Obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad.

g) Cualquier otra finalidad análoga (recintos feriales estacionales, etc.).

2. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:

a) Parque urbano.

Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.

b) Jardín.

Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

c) Área ajardinada.

Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal

destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

2.3. Normativa reguladora de la parcelación.

Artículo 25. Composición de las parcelas.

Respondiendo a los usos establecidos en los artículos anteriores, dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

1.- Edificios para uso de vivienda en primera o segunda residencia u otros usos compatibles especificados en artículos anteriores.

2.- Espacios libres para aparcamiento, piscina, pistas deportivas, jardinería, huertos, etc.

3.- Construcciones accesorias para uso complementario al del apartado 1 del presente artículo, como garaje, almacén de útiles de jardinería, etc.

Artículo 26. Parcela mínima

Las parcelas propuestas en el presente PERI se podrán dividir siempre que se cumpla para cada una de las parcelas resultantes una superficie mínima de 1.450 m², siendo esta la establecida en el P. G.O.U. para la tipología UAS-5.

Deberán de cumplirse simultáneamente las restantes condiciones mínimas que son de aplicación para efectuar estas divisiones.

2.4. Normativa reguladora del Proyecto de Urbanización

Artículo 27. Proyecto de Urbanización

Incluirá las obras necesarias para llevar a la práctica las determinaciones del presente Plan Especial de Reforma Interior relativas a vialidad y servicios urbanos.

Su contenido no incluirá determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, ni alterará las contenidas en el presente Plan Especial.

Artículo 28. Servicios urbanísticos

Los diferentes servicios a implantar en el proyecto de urbanización se adaptarán a las siguientes dotaciones o estándares:

1.- Dotación de agua potable

Se preverán 400 litros por habitante y día para uso doméstico y su equivalente para otros usos.

2.- Aguas fecales

Se tendrá en cuenta para su cálculo el mismo caudal de agua potable aplicándole un coeficiente de paso para aguas negras, con un diámetro mínimo de 300 mm. en la red general de distribución.

La velocidad estará comprendida entre 0,50 y 3 m/seg.

3.- Aguas pluviales

Serán de superficie teniendo en cuenta caudales procedentes de aguaceros según el tiempo de concentración con periodo de retorno de 500 años.

Coeficiente de escorrentía 0,60 en parcelas, 0,80 en viales y 0,2 en zonas verdes.

4.- Energía eléctrica

Se prevé un consumo de 8.000 w. por parcela, coeficiente de simultaneidad de 0,7. Distribución en B.T. a 220/380 V.

5.- Alumbrado público

Suficiente para un nivel de iluminación de 7 lux. con factor de uniformidad superior a 0,2 (valores mínimos).

6.- Vialidad

Pavimento de tipo flexible con capa de rodadura asfáltica en calzada y de hormigón en aparcamientos y aceras.

No obstante lo anterior, cuando por la implantación de algún uso permitido en este Plan, así como por los resultados de las pruebas a realizar sobre la infraestructura existente, demande niveles superiores a alguna de estas dotaciones, podrán reajustar-

se éstas según las nuevas necesidades.

CAPÍTULO 3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1. Condiciones técnicas de las edificaciones en relación con las vías públicas

Artículo 29. Vías públicas

Para el análisis de la estructura y dimensionado del firme de la calzada se seguirán los criterios de la Instrucción de Carreteras 6.1 "Firmes Flexibles", del M.O.P.U.

Las redes de abastecimiento y alcantarillado se comprobarán y proyectarán siguiendo las "Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones", publicadas por el Centro de Estudios Hidrográficos del M.O.P.U. y normativa aprobada por EMACSA.

La Red de Saneamiento será de carácter separativo y los conductos tendrán diámetros mínimos de 300mm.

La modificación de las instalaciones de transporte, transformación y suministro de energía eléctrica, se atenderá a lo estipulado en el "Reglamento de Líneas de Alta Tensión", Reglamento Electrónico de Baja Tensión y cuantas disposiciones oficiales le afecten. Igualmente se tendrán en cuenta las normativas de la Cía. Sevillana de Electricidad.

Artículo 30. Acometida de agua

El servicio de agua potable se suministrará a partir de la red pública, con la presión que en cada punto tenga la red, disponiendo EMACSA el punto de conexión y realizándose la misma con cargo al peticionario, siempre de conformidad a la normativa de la Empresa Municipal de Aguas de Córdoba.

En caso de que fuera necesaria una presión superior a la suministrada, la instalación de los equipos sobrepresores necesarios será por cuenta del solicitante y su emplazamiento se realizará en el interior de la parcela.

El contador y la llave de paso se alojarán en una arqueta impermeabilizada, embutida en el cerramiento y con acceso directo desde el exterior, conforme a la normativa de EMACSA. La acometida estará dotada de llave de corte de cuarto de vuelta.

Artículo 31. Evacuación de aguas residuales

Se realizará mediante la conveniente acometida conectada obligatoriamente a un pozo de registro de la red de saneamiento.

En el caso de que la red de evacuación interior de la parcela fuese a mayor profundidad que la pública, las elevaciones necesarias para conectar a ésta se realizarán en el interior de la parcela y serán por cuenta de su propietario.

El efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como los materiales flotantes sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

Artículo 32. Acometida eléctrica

El suministro de energía eléctrica se realizará con carácter general en baja tensión (380/220 v).

A criterio de la empresa suministradora podrán establecerse acometidas comunes a varias parcelas o aprovechar las ya existentes para el caso de otra nueva instalación, cuando las exigencias de consumo así lo permitan, en estos casos las parcelas beneficiadas aportarán el coste financiero proporcional a la potencia contratada.

3.2. Normas reguladoras referidas a condiciones generales de todas las zonas en cuanto a usos, conservación y protección, estética y composición publicidad

Artículo 33. Usos

A efectos de la edificación se divide el suelo en las siguientes zonas:

Zona 1.- Unifamiliar aislada

Zona 2.- Áreas libres

Artículo 34. Conservación y protección

A) Conservación de edificios

1.- Los propietarios deberán conservar en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, las edificaciones o elementos urbanos de su propiedad o bajo su tutela, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Arrendamiento Urbano y resto de legislación vigente.

2.- La vigilancia y control del estado de conservación de las edificaciones y elementos urbanos corresponde a la Junta de Compensación de la parcelación y en casos de omisión de ésta, a los Servicios de Policía Municipal y a su asistencia técnica.

B) Protección del medio natural

Por el Ayuntamiento no se concederá licencia a todo proyecto público o privado que con su ejecución tiende a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

Para conseguir el fin antes descrito se tomarán entre otras más particulares las siguientes medidas:

1.- Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas de uso público lindantes con las carreteras que por causas constructivas resulten dañadas o deterioradas.

2.- En aquellos lugares que por causa de la topografía y trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes; deberán ser tratados de forma que no alteren el paisaje.

3.- Se efectuarán teniendo en cuenta la Ley de Montes de 8 de Junio de 1.957 y el Reglamento de la Ley de Montes publicada en el B.O.E. el 12-13 de Mayo de 1.962, así como en el conjunto de la Legislación Ambiental.

Se fomentará la repoblación de especies autóctonas y tradicionales de la comarca, con el objeto de no romper el equilibrio ecológico de la zona.

4.- En zonas de uso público, (áreas libres) se prohibirán todo tipo de edificaciones, excepto las que condicionen la zona para usos puramente recreativos y con situación y características que no perjudiquen el fin protegido y previa autorización del órgano competente.

5.- Las parcelas de uso privado que posean masas arbóreas, ubicarán la edificación en las zonas donde no hay que eliminar elementos arbóreos autóctonos. No podrán realizarse en ellas movimientos de tierras y otras actividades que no sea la ejecución de caminos, debidamente integrados en el medio.

6.- No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

Artículo 35. Estética y composición

La presente ordenanza se divide por su aplicación en dos grupos:

I. Ordenanzas de Edificación

II. Ordenanzas de Paisaje Urbano

I. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

1.- Condiciones generales:

Todas las obras tanto de nueva planta como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético de la zona, para lo cual deberán emplearse al exterior materiales y proporciones de huecos que no desentonen con el carácter general en donde se enclavan.

2.- Materiales de Cubierta:

Todos los cuerpos realizados por encima del último forjado, llevarán igual tratamiento que el resto de la edificación.

Se prohíbe el uso de fibrocemento, chapas metálicas, chapas plásticas y pizarras.

3.- Cerramientos:

Se prohíbe el uso de fachadas de materiales reflectantes y en especial azulejos, terrazo, gres y similar.

4.- Cerrajería:

Se prohíbe el uso de materiales sintéticos en su realización.

5.- Puertas de cocheras:

Llevarán tratamiento, color y materiales acorde con el resto de la fachada.

6.- Antenas y tendedores:

Se procurarán que éstos queden ocultos de las vistas exteriores. Queda prohibido la colocación de tendedores en huecos vistos desde la vía pública.

II. ORDENANZAS DE PAISAJE URBANO

1.- Todos los elementos de mobiliario urbano como bancos, papeleras, etc. serán tratados de forma que no desentonen con el conjunto del que forman parte.

2.- Se prohíbe todo tipo de luminoso, tanto dentro de la propiedad como volado a la vía pública.

3.- Quedan prohibidos los cerramientos macizos de parcelas edificables tolerándose sólo en los casos que sirvan como muros de contención de tierras y teniéndose que ejecutar con acabado de materiales adaptados al entorno.

4.- Las vallas alineadas a vial se realizarán hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos opacos y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente.

5.- Las vallas medianeras podrán realizarse con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

Artículo 36. Publicidad

La colocación de anuncios en la zona de servidumbres de las carreteras estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohibirán todo tipo de anuncios aunque vayan pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc.

3.3. Normas particulares de cada zona

Artículo 37. De carácter general

Relativas a todo tipo de edificación que se construya dentro del territorio objeto del Plan. Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Córdoba.

Artículo 38. Normas para la edificación de las zonas comunes públicas

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Córdoba, así como la normativa particular que le afecte según su uso.

1.- Comercial y asistencial

Se efectuará lo establecido por los distintos organismos que le afecten, con las siguientes especificaciones:

Para la tipología UAS, los edificios íntegramente dedicados a uso comercial deberán cumplir las ordenanzas fijadas en estas zonas, según se describe en el artículo 13.12.2 del PGOU.

El Tratamiento de zonas libres se realizará de acuerdo con la edificación proyectada y como prolongación de la misma, estudiando en especial las comunicaciones peatonales.

2.- 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 respete la totalidad de las características del medio.

Artículo 39. Normas de la edificación para zonas privadas. Zona de vivienda unifamiliar aislada.

I. Condiciones de ordenación:

1. Delimitación y zonificación:

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Zonificación y usos del suelo con la trama de UAS correspondiente al uso residencial de vivienda unifamiliar.

Se establecen las dos zonas residenciales siguientes:

UAS.5-Z1, UAS.5-Z2 en base a las superficies mínimas del parcelario. Ambas zonas se corresponden básicamente a los criterios del PGOU para la UAS-5, pero con ciertos matices, por esto las denominaremos con los subíndices Z1 y Z2.

A la UAS.5.Z1, que es la zona principal, pertenecen la mayoría de las parcelas, esto es todas excepto la número 9.

La otra zona UAS.Z2, que corresponde a una única parcela, número 9, surge por la necesidad de poder dividir la parcela cumpliendo con los parámetros de superficie mínima de parcela, fijándola en una superficie algo menor.

2. Condiciones de ordenación:

Para las dos zonas residenciales propuestas las condiciones serán las siguientes.

2.1.- Parcela mínima:

Las parcelas mínimas edificables son las reflejadas en planos de reparcelación.

Las nuevas parcelas que se generen por división de otras existentes según la tipología UAS-5, fijada por estas ordenanzas serán como mínimo, al pertenecer las que tienen esta posibilidad a la UAS.5-Z1 de 1.450 m² de superficie mínima.

Superficie mínima de parcela (m²)

UAS.5-Z1: 1.450 m² (todas las parcelas excepto la 9)

UAS.5-Z2: 1.400 m² (parcela 9)

2.2.- Edificabilidad neta:

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es de 0,21 6 m² t/m² s.

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta de parcela, es para ambas zonas de:

Edificabilidad (m²/t/m²s)

UAS.5-Z1: 0,216

UAS.5-Z2: 0,216

2.3.- Fachada mínima admisible:

Son las reflejadas en planos de reparcelación de la presente propuesta.

Las nuevas parcelas que se generen deberán de tener como mínimo los 20 metros de fachada, fijada por el PGOU para esta tipología.

2.4.- Ocupación máxima de parcela:

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada sub-zona de:

UAS.5-Z1, Z2: 21,6 %

3. Condiciones de la edificación:

3.1.- Separación de linderos:

La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será para las dos zonas 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.

En el parcelario del PERI, cumplen con estas separaciones todas las viviendas existentes

3.2.- Separación a linderos privados:

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

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

3.3.- Altura máxima y número de plantas:

Para las dos zonas, 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.

3.4.- Altura libre de plantas:

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

3.5.- Sótanos:

Se admite planta sótano para uso exclusivo de garaje y trastero, cumpliendo con las especificaciones contenidas en las Normas del P.G.O.U.

3.6.- Ordenanzas de vallas:

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.

Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial

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.

Se exceptúan provisionalmente del cumplimiento del apartado c) las parcelas cuyas vallas están algo más alejadas de la alineación a vial si cumplen la condición a) o son muy similares.

La alineación de la valla en el frente de la parcela, coincidirá con la del vial, diferenciando las zonas de dominio público y privado, excepto en el caso de los dos ensanches para permitir el cambio de sentido situados en las calles 2-2 y 2-3, donde la valla se retranquea dentro del dominio privado sin coincidir con el límite del viario. Su tipología será la especificada en el artículo 35 apartados B 3, 4 y 5 de las presentes ordenanzas.

3.7.- Limitaciones en el vallado exterior de parcela

A las parcelas 5-b, 5-c, 7-a, y 8-a se le impone una obligación de retranqueo del vallado a 5 metros de la línea del viario, aunque la superficie es de propiedad privada, en beneficio del viario, para poder habilitar espacios que permitan el que el vehículo pueda girar para un cambio de sentido antes del final de la calle. Este retranqueo es el que se indican en los planos de viario propuesto P.03.01 y 02.

3.8.- Regulación de usos:

Es la siguiente:

a) Uso dominante: Vivienda en 1ª categoría.

b) Uso compatible:

- Aparcamiento, garaje y servicio del automóvil en 4ª categoría
- Oficinas en 3ª categoría
- Comercial en 3ª y 4ª categoría
- Salas de reunión en 1ª, 2ª y 3ª categoría
- Hotelero en todas sus categorías
- Cultural
- Educativo
- Religioso
- Sanitario en 2ª, 3ª y 4ª categorías
- Áreas libres
- Deportivo en 1ª, 2ª y 3ª categorías
- Protección en edificio exclusive

Artículo 40. Aparcamientos dentro de las parcelas

En el interior de cada una de las parcelas residenciales se garantizará al menos 1 plaza / 100 m², en cumplimiento del PGOU para el suelo urbano no consolidado s/ art 12.7.11 en el caso de vivienda u otros usos. Este valor es así mismo el que se recoge en la LOUA en su art. 17.2.a) parcelas residenciales.

En caso de otros usos diferentes al de residencial, como es la

sede del equipamiento privado según sea su uso finalmente, se estará a lo dispuesto en el PGOU en su artículo 12.7.12. Reservas de aparcamientos por usos, siendo este valor al menos igual al fijado para el uso residencial.

En caso de no poder reservarse en superficie, se dispondrán mediante sótano, que está permitido para ambos usos.

Artículo 41. Otras condiciones

A efectos del número máximo de viviendas permitidas para la Parcelación, computará el número de parcelas divisibles que cumplan con todas las condiciones que en este Documento se recogen.

En cada parcela solo se podrá edificar una vivienda, pudiendo ejecutarse edificios complementarios.

CAPÍTULO 4. DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Artículo 1. Disposición Única

Para reconducir la existencia de edificaciones dentro de las presente ordenanzas se establecen las siguientes determinaciones:

1.- Se tolerarán los casos aislados de edificaciones que no cumplen con la distancia a linderos especificadas en las presentes ordenanzas ni con el valor de la edificabilidad fijada por el presente Plan Especial.

2.- En los casos afectados podrán ejecutarse obras de mantenimiento pero no de ampliación.

3.- En el supuesto de derribo de las edificaciones antes mencionadas, las nuevas edificaciones deberán cumplir con lo especificado en el presente P.E.R.I.

En Córdoba, marzo de 2008.- Redacción del Proyecto, Rocío Oria Ratia, Arquitecto, Colegiado número 305.