

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 8.347/2010

Rfº.: PVJ / Planeamiento 4.1.3 11/2003

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 3 de mayo de 2007, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar definitivamente el "Plan Parcial del Sector PP TR-1", promovido por Doña Magdalena Campanero Bretones, en representación de "Campanero de Córdoba S.L." (CIF- A-14.092.886), con domicilio en C/ Juan Varela nº 1- 3º A de Córdoba (14003). Debiéndose aportar un Texto Refundido en el caso de que con motivo de las subsanaciones que conlleve, en su caso, el Informe Oficina de Arqueología, se haga necesario su confección.

Segundo: Requerir la Promotor para que aporte el Estudio Histórico-Arqueológico según se establece en la Normativa de intervención (zona 23) del PGOU, necesario para la tramitación del Plan Parcial, en base al cual la Oficina de Arqueología emitirán el informe correspondiente. Deberán tenerse en cuenta las objeciones que en su caso contemple dicho informe antes de la publicación del presente Plan Parcial TR-1.

Advertir la Promotor para que en la redacción del Proyecto de Urbanización tenga en cuenta las condiciones impuestas en el Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Así como remitir al Promotor los Informes sectoriales y de las Compañías suministradoras para que asimismo sean tenidos en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización.

Tercero: Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales Provinciales del Registro Autonómico.

Cuarto: Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal de Instrumentos urbanísticos constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2.004 B.O.P. nº 51 de 5 de abril de 2.004

Quinto: Una vez se certifique el depósito en el Registro Municipal y se haya dado traslado de la documentación al Registro Autonómicos, publicar la resolución y las ordenanzas en el BOP (artículo 41.2 LOUA). Quedando supeditada su publicación a la presentación del Texto Refundido si fuera necesario la presentación de este.

Sexto: Advertir que el presente Plan Parcial estará sujeto a lo dispuesto en el Plan Especial de Ampliación de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento Complementario al PGOU de Córdoba.

Séptimo: Notificar el presente Acuerdo a los interesados, significándole que contra este que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar también desde el día siguiente al de la notificación del acto, a tenor de lo establecido en los 8 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, sin perjuicio que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro Recurso que estime procedente.

Córdoba, 20 de mayo de 2010.- El Gerente, Francisco Panigua Merchán.

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN

INDICE

TITULO I. Disposiciones Previas

Art. 1	Naturaleza, objeto y ámbito territorial	Pag. 1
Art. 2	Alcance y contenido documental	Pag. 1
Art. 3	Efectos y vigencia	Pag. 2
Art. 4	Revisión y modificación	Pag. 2

TITULO II. Disposiciones Relativas al Régimen Urbanístico del Suelo

Art. 5	Régimen urbanístico del suelo	Pag. 4
Art. 6	Clasificación del suelo	Pag. 4
Art. 7	Calificación del suelo	Pag. 4

TITULO III. Gestión y Ejecución del Plan Parcial

Art. 8	Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación	Pag. 5
Art. 9	Convenios Urbanísticos	Pag. 6
Art. 10	Obtención de Dotaciones	Pag. 6
Art. 11	Proyecto y obras de Urbanización de la U.E. PP TR-1	Pag. 6
Art. 12	Conservación de la Urbanización.	Pag. 7

TITULO IV. Condiciones Generales de Uso e Higiene

Art. 13	Remisión Normativa al PGOU de Córdoba	Pag. 8
---------	---------------------------------------	--------

TITULO V. Protección de elementos naturales

Art. 14	Zonas Verdes.	Pag. 9
Art. 15	Individuos Vegetales Aislados.	Pag. 9

TITULO VI. Ordenanzas Regulatoras de la Edificación

Sección 1ª. Ordenanza de la zona Unifamiliar Aislada		
Art. 16	Delimitación y Subzonificación.	Pag. 10
Art. 17	Condiciones de Ordenación	Pag. 10
Art. 18	Condiciones de la Edificación	Pag. 10
Art. 19	Regulación de Usos	Pag. 12
Sección 2ª. Ordenanza de la zona Unifamiliar Adosada. VPO		
Art. 20	Delimitación y Subzonificación	Pag. 12
Art. 21	Condiciones de Ordenación	Pag. 12
Art. 22	Condiciones de la Edificación	Pag. 12
Art. 23	Regulación de Usos	Pag. 14
Sección 3ª. Ordenanza de aparcamientos		
Art. 24	Definición	Pag. 14
Art. 25	Reservas de aparcamientos	Pag. 14

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN

Título I. Disposiciones Previas

Art. 1º. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente documento tiene naturaleza jurídica de Plan Parcial de Ordenación del Sector PP TR-1 La Caballera. Constituye por tanto el instrumento de ordenación detallada de los suelos que incluye, y define su régimen jurídico-urbanístico.

2. El presente Plan Parcial es igualmente el instrumento necesario para la gestión y ejecución integrada de los suelos que ordena, y tiene por objeto:

- El Trazado y las características de la red de comunicaciones propia del sector, con señalamiento de sus alineaciones y rasantés, de las dimensiones de calzada y acerados, así como del sentido del tráfico rodado previsto en la zona, para lo que avanza propuestas de circulación viaria.

- La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normas de Ordenación del PGOU, respetándose en todo caso el índice de edificabilidad bruta y Techo Máximo Edificable asignados por el propio PGOU.

- La fijación de las superficies y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, conforme a las previsiones del PGOU y a los estándares y característi-

cas legalmente establecidos.

- El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y de aquellos otros servicios previstos por el PGOU.

- El señalamiento, mediante un Plan de Etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de puesta en servicio de la urbanización.

- La evaluación económica de la ejecución de dichas obras de urbanización, y en su caso, de las dotaciones.

Art. 2º. Alcance y contenido documental.

1. Las Normas de Ordenación del presente Plan Parcial serán de aplicación para el ámbito territorial en el que se centran, en todo lo que no se oponga a lo establecido con carácter general en las vigentes Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba actualmente vigente (en adelante PGOU), al cual remiten las presentes Normas en numerosos artículos. Asimismo, las presentes Normas son aplicables en todo lo que no se oponga a la legislación sectorial aplicable.

2. El Presente Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria Informativa y Justificativa, que refleja la información urbanística utilizada, y en la que se exponen las razones que aconsejan su formulación y su relación con las previsiones del PGOU, y señala los objetivos generales de la modificación, expresando y justificando los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones.

b) Documentación Gráfica, que incluye tanto los Planos de Información a escala adecuada, como los Planos de Ordenación a escala 1/1.000.

d) Normativa Urbanística, que prevalece sobre los restantes documentos de la Modificación para todo lo que en esta se regula respecto al desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento derivado de la misma, así como al régimen jurídico propio de los suelos incluidos en su ámbito y a los aprovechamientos admisibles sobre los mismos.

3. Si del presente documento surgiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, la interpretación de las mismas corresponderá en todo caso a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, a través de los Servicios Técnicos del mismo. En cualquier caso, si las discrepancias se produjesen entre documentos gráficos prevalecerá el de menor escala. Si las discrepancias se produjesen entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá la escrita.

Art. 3º. Efectos y vigencia.

El Presente Plan Parcial será publicado, ejecutivo y obligatorio, y por tanto, el cumplimiento de sus previsiones será exigible tanto para el Ayuntamiento de Córdoba y los demás organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares afectados. Asimismo, entrará en vigor desde su publicación y tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el art. 34 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y en el art. 154 del Reglamento de Planeamiento, mientras no se modifiquen o revisen sus determinaciones.

Art. 4º. Revisión y modificación.

1. Supondrá la revisión del presente Plan Parcial la alteración integral de la ordenación establecida en el mismo, y por tanto de sus determinaciones respecto a la Edificabilidad, los Usos o la Ordenación de Volúmenes establecida, que determinará la sustitución del mismo. En los demás supuestos se procederá a su modi-

ficación.

2. No supondrán Modificaciones del presente documento, salvo que por acumulación de ellas suponga lo contrario, las siguientes actuaciones:

a) Las alteraciones No básicas de las Normas Regulatoras de la Edificación, establecidas en el Título V de las presentes.

b) Cualquier alteración que pueda resultar: Del margen de concreción que el PGOU de Córdoba y la legislación urbanística reservan al Proyecto de Urbanización o de la corrección de los errores del mismo, de conformidad con la legislación aplicable.

Título II. Disposiciones relativas al Régimen Urbanístico del Suelo

Art. 5º. Régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico del suelo, y congruentemente con él, el régimen jurídico de la propiedad del suelo se definen, en virtud de lo dispuesto en el Título II, Capítulo 2º de las NNUU del PGOU de Córdoba, mediante:

a) La Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, mediante la expresión a su vez de la categoría bajo la que se incluye, conforme al art. 2.2.1 de la NNUU del PGOU. Y:

b) La Calificación urbanística del suelo según los usos y las intensidades asignadas a los terrenos, en función del establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme, conforme al art. 2.2.2 de la NNUU del PGOU.

Art. 6º. Clasificación del suelo.

1. Los suelos incluidos en el ámbito del Presente Plan Parcial, y clasificados por el vigente PGOU como Urbanizables, sólo podrán ser objeto de urbanización mediante la aprobación y desarrollo de las previsiones contenidas en este documento, con las condiciones, plazos y garantías de cumplimiento fijadas en el mismo, y con arreglo a lo dispuesto en el Título VII, Capítulo Primero del Texto Normativo del PCOU de Córdoba.

2. El suelo inicialmente Urbanizable se transmutará automáticamente en suelo Urbano Consolidado cuando se ejecuten efectivamente todas las obras de urbanización previstas, en los plazos que establezca el Planeamiento Parcial y con las cesiones correspondientes, mediante la ejecución completa de los Proyectos de Urbanización que se prevean, conforme al número 6.0.1 NNUU del PGOU de Córdoba.

Art. 7º. Calificación del suelo.

Los suelos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial se califican expresamente mediante alguno de los usos pormenorizados que se señalan en los respectivos planos, con arreglo a la regulación de usos y actividades que establecen las NNUU del PGOU, a cuyo texto se remiten.

Título III. Gestión y Ejecución del Plan Parcial

Art. 8º. Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación.

1. El Sistema de Actuación elegido es el de Compensación que se aplicará sobre una única Unidad de Ejecución comprensiva de todos los suelos integrados en el sector PP TR-1 La Caballera, denominada UE PP TR-1.

2. Una vez fijado el Sistema de Actuación, y de forma previa o simultánea a la aprobación del presente Plan Parcial, el propietario único de los suelos objeto de ordenación podrá iniciar el expediente de reparcelación, presentando ante el Ayuntamiento de Córdoba Propuesta de Reparcelación Voluntaria, al objeto de localizar los aprovechamientos urbanísticos atribuibles en suelo apto para la edificación con arreglo a la ordenación establecida por el presente Plan Parcial.

Así mismo dicha Propuesta adjudicará al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en

su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares, y sustituirá en el patrimonio del propietario único, en función de los derechos urbanísticos adquiridos, las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución del Plan Parcial, constitutivas igualmente de parcelas o solares.

3. Recaída la aprobación municipal de dicha propuesta, la documentación que deba presentarse para la inscripción de la parcelación en el Registro de Propiedad sólo estará completa si incorpora certificación del acuerdo municipal aprobatorio de la Propuesta.

4. Se entenderán como Gastos de Urbanización (conforme al artículo 113 LOUA y 7.1.4 NNUU PGOU): Las obras de vialidad; De saneamiento; Como aquellas necesarias para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, así como de suministro de energía eléctrica, alumbrado público y servicios de telefonía y telecomunicaciones; También las obras de ajardinamiento y mobiliario urbano; La redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación de documentos; La gestión del Sistema de Actuación; Las indemnizaciones que procedan por la supresión de obras, instalaciones o plantaciones, incompatibles con la nueva ordenación; Los costes de realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales; Los costes derivados de las obras de infraestructura y servicios exteriores a la Unidad de Ejecución que sean precisas, tanto para la conexión de sus redes a las redes generales municipales, como para el mantenimiento de éstas; Como finalmente, cualesquiera otros Costes expresamente asumidos mediante Convenio Urbanístico.

Art. 9º. Convenios Urbanísticos.

El Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, así como las Entidades Públicas adscritas a o dependientes del mismo, y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir, en el ámbito de sus competencias, convenios con la propiedad de los suelos incluidos en la UE PP TR-1, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución de dicha Unidad, según la legislación aplicable y en particular lo establecido en el artículo 95 LOUA y Título III, Capítulo 7 de las NNUU del PGOU de Córdoba.

Art. 10º. Obtención de Dotaciones.

El acuerdo de aprobación de la Propuesta de Reparcelación Voluntaria a la que hace referencia el artículo 8 de las presentes, producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el presente Plan Parcial, para su incorporación al Patrimonio Municipal del suelo o su afectación a los usos previstos por el mismo, todo ello conforme a los artículos 102.2 LOUA y 10.2.7 de las NNUU del PGOU.

Art. 11º. Proyecto y obras de Urbanización de la U.E. PP TR-1.

1. Se estará a lo dispuesto en los artículos 3.5.2 y 3.5.3 de las NNUU del PGOU en lo referente a sus características generales y contenido mínimo, así como al Título XXIV de dicho texto, en cuanto a las recomendaciones para el diseño de las infraestructuras.

2. Toda obra de urbanización estará sujeta a licencia, con arreglo al artículo 5.2.2. de las NNUU del PGOU. El promotor prestará las garantías establecidas y será obligatorio solicitar inspección a la Gerencia Municipal de Urbanismo en las etapas de replanteo y antes de concluir las instalaciones de alcantarillado, agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público (artículo 5.2.4 NNUU PGOU).

3. Las obras objeto de proyecto atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas especificadas en el Pliego de Condi-

ciones e Instrucciones editado por la Gerencia de Urbanismo de Córdoba, y que a tal efecto habrá de incorporarse al propio Proyecto de Urbanización. Se seguirán igualmente las recomendaciones del Título XXIV de las NNUU del PGOU y de los informes recabados de las Compañías Suministradoras y del área de Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba durante su tramitación.

4. Si se edifica simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización se estará a lo dispuesto en las NNUU del PGOU.

5. Finalmente, una vez ejecutadas deberá solicitarse la recepción definitiva de las mismas al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, cuyos servicios técnicos procederán a la supervisión de las mismas, pudiendo ser puestas en servicio si su informe fuera favorable, siguiéndose para ello el procedimiento descrito en el artículo 154 de la LOUA.

Art. 12º. Conservación de la Urbanización.

1. Para la conservación y el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de los distintos elementos de la urbanización, incluido en su caso, el mantenimiento de las correspondientes dotaciones locales, deberá constituirse una Entidad Urbanística de Conservación para el ámbito del sector, a cuyo cargo correrán los gastos derivados de los trabajos y obras de conservación señalados en el artículo 5.3.1 de las NNUU del PGOU de Córdoba.

2. Dicha Entidad estará formada por los propietarios de los solares resultantes, que habrán de constituirse en régimen de propiedad horizontal, e inscribirse obligatoriamente en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, distribuyéndose proporcionalmente los costes de mantenimiento con arreglo a sus cuotas de participación. (artículo 5.3.3 NNUU del PGOU y 111 LOUA).

Título IV. Condiciones Generales de Uso e Higiene

Art. 13º. Remisión Normativa a las NNUU de la R-A del PGOU de Córdoba.

Para todas las determinaciones relativas al régimen de usos propuesto y a las Normas Generales de la Edificación regirá lo establecido en los Títulos XII y XIII de las NNUU del PGOU de Córdoba, sin perjuicio de las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación señaladas en el Título V de las presentes.

Título V. Protección de Elementos Naturales

Art. 14º. Zonas Verdes.

Las zonas verdes mantendrán la comunidad vegetal preexistente, no pudiendo realizar talas de individuos arbóreos y efectuando, únicamente podas o desbroces cuando resulte estrictamente necesario para la consecución de las necesarias condiciones de confort y seguridad.

Art. 15º. Individuos Vegetales Aislados.

Los individuos vegetales señalados en el plano b2 han de conservarse en su estado actual, evitándose cualquier afección derivada de la fase de ejecución de obras. Dichos individuos son:

- Morera (*Morus alba*), situada en la parcela 66.
- Laurel (*Laurus nobilis*), situada en la parcela 79.
- Encina (*Quercus ilex*), situada en la parcela 32.

Título VI. Ordenanzas reguladoras de la Edificación

Sección 1ª. Ordenanza de la zona Unifamiliar Aislada

Art. 16º. Delimitación y Subzonificación.

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos la denominación Residencial Unifamiliar Aislada UAS-1 y UAS-1a, subzona específica esta última que se define a efectos de regular la implantación para minimizar el impacto sobre el paisaje.

Art. 17º. Condiciones de ordenación.

1. Edificabilidad neta: La edificabilidad neta de cada parcela será de 140,00 m², imputables a los 600 m² mínimos de cada parcela y una edificabilidad adicional de 0,1012 m²/m²s para los metros de superficie que exceden sobre los mínimos antes establecidos.

2. Parcela mínima: a) La superficie mínima de parcela 600 metros cuadrados de suelo. b) Fachada mínima admisible: La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá una longitud mínima de 16 metros.

3. Ocupación máxima de parcela: El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 40%, incluidas piscinas; excepto en la subzona específica UAS-1ª, en la que la ocupación de la edificación será del 35% incluidas piscinas y zonas pavimentadas, debiendo permanecer el resto en el terreno original.

Art. 18º. 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 metros. Se seguirán en cualquier caso los retranqueos mínimos de la edificación dibujados en los planos de ordenación. En la subzona específica UAS-1ª, se establece una línea de fondo de edificación, tras la cual no se podrá efectuar obras; y los movimientos de tierras se limitarán en adecuaciones de no más del 5% de la superficie de la parcela comprendida entre la citada línea y el fondo de parcela.

2. Separación a linderos privados: La separación mínima de la edificación a los linderos de parcela que no den frente al vial será de 3 metros. Se exceptúan del cumplimiento de esta regla las piscinas y las rampas de acceso a cocheras.

3. Altura máxima y número de plantas: La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las NNUU del PGOU de Córdoba.

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, y cuyo techo edificable computará a partir de 2,00 m. de altura libre 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.

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

5. Sótanos: Se admite una planta de sótano para usos de garaje y trasteros u otros usos, debiéndose cumplir las especificaciones contenidas en el Artículo 13.2.13. de las normas urbanísticas del PGOU del Córdoba.

6. Ordenanza de valla:

1. Parcelas edificadas:

- Vallas alineadas a vial: 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 presenten desniveles no mayores a 80 cms.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superiores a 0.50 metros, excepto en las construcciones de ejecución de rampas y piscinas, en cuyo caso

se podrán alcanzar los 1.50 m, y se podrá realizar una valla medianera a base de malla o empalizada y seto de arbustos, sin que sobresalga de la rasante del terreno ningún elemento construido. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cms.

2. Solar sin edificar: Será obligatorio ejecutar y mantener el vallado, tanto a viario como a sus linderos medianeros (con independencia de que estos se encuentren o no ejecutados por los propietarios de las parcelas medianeras), cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado 1 de este artículo. Las vallas medianeras que dividan dos propiedades distintas, podrán ejecutarse y mantenerse de forma unitaria siempre que se les conceda la condición de elemento mancomunado, y se haga constar en Escritura Pública.

La alineación de las 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 alineadas a vial.

Art. 19º. Regulación de usos.

Se entenderá como uso dominante, el Uso Residencial Unifamiliar Aislada, y como usos compatibles: El uso Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música los correspondientes al grupo c) del uso recreativo); El uso de 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.

Sección 2ª. Ordenanza de la zona Unifamiliar Adosada. VPO

Art. 20º. Delimitación y subzonificación.

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos la denominación Residencial Unifamiliar Adosada UAD-VPO, que se someterá obligatoriamente a régimen de Protección Pública.

Art. 21º. Condiciones de ordenación.

1. Parcelas.

- a. Superficie mínima admisible de parcela: 65 m².
- b. Fachada mínima admisible de parcela: 6,5 m.

2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será para la subzona del 85%.

3. Edificabilidad y techo máximo edificable: 1,60 m²/m²s.

Art. 22º. Condiciones de edificación.

1. Ordenación de valla.

a. Parcelas edificadas.

- Vallas alineadas a vial: La edificación se alineará a vial.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 0.50 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.

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).

2. Retranqueo de fachada.

a. Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de Zona, la que da frente a vial. En el caso de par-

celas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b. Estas subzona UAD-VPO la edificación vendrá dispuesta sobre la alineación vial.

3. Profundidad máxima edificable: No se establece.

4. Separación al lindero de fondo de parcela y vuelo de cuerpos salientes.

No se establece separación al lindero de fondo de parcela.

Se permiten los vuelos de cuerpos salientes a vial con las siguientes limitaciones.

- Los vuelos máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 0,05 del ancho del vial, con un tope máximo de 0,50 metros.

5. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 13.2.9. y siguientes de las normas urbanísticas del P.G.O.U.

No obstante, dentro de una 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 contará a partir de una altura libre de 2,00 metros 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 ocupación total de cada unidad de vivienda, y una altura máxima libre de 2,50 metros.

Art. 23º. Regulación de usos.

1. Se entenderá como uso dominante, el Uso Residencial Unifamiliar Adosada, y como usos compatibles: El uso Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música los correspondientes al grupo c) del uso recreativo); 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.

2. Las viviendas resultantes de la aplicación de esta ordenanza deberán sujetarse obligatoriamente al Régimen de Protección Oficial, en cualquiera de sus modalidades, cumpliéndose las características económicas que dichas modalidades determinan, conforme a lo establecido en el artículo 7.1.3 punto 3º de las NNUU del PGOU de Córdoba.

Sección 3ª. Ordenanza de aparcamientos

Art. 24º. Definición.

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

Art. 25º. Reservas de aparcamiento por usos.

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan en el apartado siguiente.

También se eximirán del cumplimiento de las reservas dispuestas en el presente artículo, aquellos solares situados en zonas consolidadas por la edificación que no sean consecuencia de nueva parcelación cuya superficie sea igual o inferior a 300 m², y aquellos otros en los que se demuestre la imposibilidad de introducir o sacar un vehículo a la vía pública.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento deberán preverse son las siguientes:

a) Una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, inclui-

das zonas comunes o una plaza por vivienda, se utilizará la más restrictiva de estas dos opciones.

Para las viviendas de promoción pública, cualquiera que fuera su régimen, la dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas.

b) Par todo otro uso diferente al de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 25 m² de oficina, por cada 25 m² de techo comercial de establecimiento >2.500 m² y por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento <2.500 m².

c) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

d) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 5 estrellas: 1 plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 4 estrellas: 1 plaza por cada 4 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.

Instalaciones de 2 o menos estrellas: 1 plaza por cada 6 habitaciones.

e) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.

f) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m².

g) Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

3. Para todos los usos del apartado 2 anterior en que resulte necesaria la reserva de aparcamiento, a excepción de los indicados en los párrafos e y g, habrán de reservarse igualmente plazas para aparcamiento de bicicletas en las siguientes proporciones:

a) Para el uso de vivienda, un mínimo de plazas igual al reservado para automóviles.

b) Para el resto de los usos, un mínimo de plazas igual al 50% de las reservadas para automóviles.

c) En las edificaciones de garaje desligadas de cualquier otro uso, con independencia de la titularidad y régimen de explotación, habrá de reservarse un número mínimo de plazas para bicicletas equivalente al 15% de las previstas para automóviles. Si en estas edificaciones coexisten otros usos compatibles, deberán tenerse además en cuenta las dotaciones para bicicletas correspondientes a dichos usos.

4. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m² de techo.

En estos casos, especialmente para os usos educativa, cultural y deportivo, se reservarán además plazas para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación mínima equivalente a la reserva para automóviles.

5. Lo dispuesto en los anteriores apartados, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen

edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

6. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número

mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

Córdoba, abril de 2007.- El Equipo Redactor, Luis Giménez Soldevilla y Guillermo Adame Reyes, Arquitectos.
