

## OTRAS ENTIDADES

**Gerencia Municipal de Urbanismo  
Servicio de Planificación  
Córdoba**

Núm. 3.041/2010

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU "ARTICULO 13.5.2 DE NORMAS URBANÍSTICAS" (9.1.1.1 // 7-09)

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión ordinaria celebrada el día 14 de enero del 2010, en relación con la Innovación del PGOU "Artículo 13.5.2 de Normas Urbanísticas, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar Definitivamente La Innovación del PGOU-01 "Artículo 13.5.2. de Normas Urbanísticas", promovida por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

Segundo: Trasladar el Acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para que proceda al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, en la Unidad Registral de esa Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de la LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de Los Bienes Y Espacios Catalogados.

Tercero: Trasladar el Acuerdo al Registro Administrativo Municipal constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2.004 (B.O.P. número 51 de 5 de abril de 2.004).

Cuarto: Publicar el acuerdo y las normas urbanísticas en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Córdoba, 15 de marzo de 2010.- El Gerente, Francisco Paniagua Merchán.

**REDACCIÓN INICIAL DEL ARTÍCULO 13.5.2. DE LA NORMATIVA: USOS, ORDENANZAS Y URBANIZACIÓN DEL PGOU-03.**

**Artículo 13.5.2. Condiciones de ordenación**

1. Parcelación.

Para las subzonas MC-1 y MC-2 la parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada a vial: 4 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.

Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas del suelo urbano de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que éstos existan con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m<sup>2</sup> y en función de sus especiales características, podrá exigirse por el Ayuntamiento, previamente al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano, y en su caso, con las edificaciones colindantes.

Para la MC-3, la parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup> y podrá exigirse por el Ayuntamiento un Estudio de Detalle en parcelas superiores

a 3.000 m<sup>2</sup> con el fin de recoger las alineaciones exteriores e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

2. Edificabilidad neta.

Para MC-1, MC-2 y MC-4, no se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente Capítulo, que afecten a los límites propios de la parcela.

En MC-3 la edificabilidad neta será 3,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. 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 la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquélla igual o superior a 3 m y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 m.

b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 metros.

c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de 5 m desde la alineación del vial.

d) Las plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

4. Profundidad máxima edificable.

Cuando este parámetro no venga expresamente fijado, se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado 5 siguiente.

5. Ocupación máxima de parcela.

1º. Con carácter general la ocupación máxima será: para MC-1, MC-2 y MC-3.

- En Planta Baja: 100%

- En plantas Altas: 70%

Se exceptúan:

a) Los solares de esquina, solares con poco fondo o solares con fachada a dos o más calles, cuyas viviendas puedan recibir luces del espacio público, en todas sus piezas (estancias, comedores, dormitorios y cocinas), la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100%.

b) Los solares de superficie menor de 175 m<sup>2</sup> donde se necesite disponer un patio de luces podrán ocuparse en más del 70% en todas sus plantas, debiendo atenderse el patio a las condiciones generales de lado mínimo y superficie mínima.

2º. Con carácter general la ocupación máxima será para la ordenanza MC-4, en planta baja del 100% y en plantas altas del 90%.

**REDACCIÓN MODIFICADA DEL ARTÍCULO 13.5.2. DE LA NORMATIVA: USOS, ORDENANZAS Y URBANIZACIÓN DEL PGOU-03.**

**Artículo 13.5.2. Condiciones de ordenación**

1. Parcelación.

Para las subzonas MC-1 y MC-2 la parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 150 m2.
- Longitud mínima de fachada a vial: 4 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.

Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas del suelo urbano de superficie inferior a 150 m2 encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que éstos existan con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m2 y en función de sus especiales características, podrá exigirse por el Ayuntamiento, previamente al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano, y en su caso, con las edificaciones colindantes.

Para la MC-3, la parcela mínima es de 500 m2 y podrá exigirse por el Ayuntamiento un Estudio de Detalle en parcelas superiores a 3.000 m2 con el fin de recoger las alineaciones exteriores e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

#### 2. Edificabilidad neta.

Para MC-1, MC-2 y MC-4, no se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente Capítulo, que afecten a los límites propios de la parcela.

En MC-3 la edificabilidad neta será 3,50 m2/ m2.

#### 3. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. 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 la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquélla igual o superior a 3 m y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 m.

b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la oculación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superio-

ra 5 metros.

c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de 5 m desde la alineación del vial.

d) Las plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

#### 4. Profundidad máxima edificable.

Cuando este parámetro no venga expresamente fijado, se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado 5 siguiente.

#### 5. Ocupación máxima de parcela.

1º. Con carácter general la ocupación máxima será: para MC-1, MC-2 y MC-3.

- En Planta Baja: 100%

- En plantas Altas: 70%

Se exceptúan:

a) Los solares de esquina, solares con poco fondo o solares con fachada a dos o más calles, cuyas viviendas o usos compatibles asimilables (hospedaje, asistencia sanitaria, bienestar social, ...), puedan recibir luces del espacio público en todas las piezas que así lo requieran (estancias, comedores, dormitorios, cocinas, ...), podrán tener una ocupación del 100% en todas sus plantas. En este caso, si el solar se destina a otro uso compatible, podrá también optar por una ocupación del 100% en todas sus plantas.

b) Los solares de superficie menor de 175 m2 donde se necesite disponer un patio de luces podrán ocuparse en más del 70% en todas sus plantas, debiendo atenderse el patio a las condiciones generales de lado mínimo y superficie mínima.

c) En el resto de casos, para usos compatibles no asimilables al residencial (Vivienda, hospedaje, asistencia sanitaria, bienestar social, ...), la ocupación en planta baja podrá ser del 100% y la de plantas altas hasta el 90%.

2º. Con carácter general la ocupación máxima será para la ordenanza MC-4, en planta baja del 100% y en plantas altas del 90%.

Córdoba, 11 de junio de 2009.- Juan Medina Ruiz de Alarcón, Arquitecto; Luis Valdelomar Escribano, Arquitecto.