

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 190/2016

Refª. Planeamiento/FSJ 4.1.2 1/2008

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión celebrada el día 15 de septiembre de enero de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar Definitivamente el documento de la Segunda Modificación del PERI "Santo Domingo" (2ª M-PERI.SD), promovido por la Junta de Compensación de la "Urbanización Santo Domingo", según el Texto Refundido redactado por el arquitecto José María Trenado Serrano, que fue presentado con fecha 4 de junio de 2015.

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 BOP número 51, de 5 de abril de 2004.

Tercero. Trasladar así mismo 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 adopte el Excmo. Ayuntamiento Pleno, con indicación de los recursos que procedan.

Córdoba, 26 de noviembre de 2015. El Gerente, Fdo. Emilio García Fernández.

ORDENANZAS

A) CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Ámbito territorial

El presente PERI desarrolla la ordenación del ámbito territorial correspondiente a un área de suelo urbano señalado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

2. Desarrollo

La ordenación contenida en este PERI se ejecutará mediante proyecto de urbanización y mediante proyecto de edificación para las construcciones, no siendo necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle para el desarrollo de cada parcela.

3. Delimitación de unidades de ejecución

La totalidad de los terrenos incluidos en este PERI constituyen una sola unidad de ejecución.

4. Sistema de actuación

El sistema de actuación previsto es Compensación.

5. Régimen jurídico del suelo

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba y Legislación del suelo.

B) CONDICIONES DE LA EDIFICACIONES

Tipología: Vivienda unifamiliar aislada subzona UAS-SD, sin perjuicio de las especialidades predeterminadas por la situación

preexistente y por la orografía del terreno, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela es de 0,18 m²/m²s.

2. Parcela mínima

La superficie mínima de parcela es de 1.500 m².

3. Fachada mínima

La fachada principal a viario público de las parcelas será de 20 m. mínimo.

Se exceptúan las parcelas de longitud de fachada inferior a 20 m. contempladas en el PERI aprobado.

4. Ocupación máxima

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será el de 18%.

5. Uso

El contemplado en la tipología UAS del PGOU.

6. Separación de linderos

La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será para todas las subzonas de 6 mts. En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela, distante 5 m. a la alineación de la calle fuese igual o superior a 3 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio, pueda alinearse al vial, cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de esta Ordenanza.

7. Separación a linderos privados

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

8. Altura máxima y número de plantas

Para toda la Urbanización, la altura máxima permitida será de dos plantas con un total de 7 m. de altura, medidos desde la base del edificio hasta la parte superior del último forjado.

Por encima de la altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación por cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,75 m. medidos a partir de la parte superior del último forjado. El espacio resultante bajo estas cubiertas, no será habitable, y en él sólo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones de la vivienda.

En caso de cubierta plana, por encima de altura reguladora máxima, sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m. Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

9. Altura libre de plantas

Para toda la Urbanización, la altura libre de plantas bajas y altas no será inferior a 2,60 m.

10. Sótanos

Se admite una planta de sótano para uso de garaje y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en estas normas.

11. Ordenanzas de vallas

a) Parcelas edificadas:

-Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta un metro de altura con elementos sólidos y opacos y hasta una altura máxima de 2,10 m. de cerramiento ligero y transparente. Se presentará al Proyecto de la valla conjuntamente con el de edificación, o antes en su caso.

-Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m. y se tendrá que realizar mediante alambrada ó seto de arbustos hasta una altura de 2,10 m. medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

b) Parcelas sin edificar:

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de las vallas serán idénticas a los expresados en el apartado "a".

La altura de la valla no superará, en ningún punto los 2,10 m. sobre la rasante del terreno de ese lugar, debiéndose escalonar y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela, coincidirá en todo caso 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 características formales expresadas en el apartado 1.

C) REGULACIÓN DE USOS

Los distintos usos previstos, además del sistema viario, sistema de espacios libres y equipamientos, son los siguientes:

Uso principal:

a) Residencial 1ª categoría

Usos compatibles:

b) Social-Asistencial y Deportivo

c) Zonas verdes, áreas libres

d) Cultural y Docente

e) Viales

f) Aparcamiento

g) Reserva de espacios singulares y protección de edificio exclusivo.

Pudiéndose además incluir aquellos usos compatibles que regula el artículo 13.10.4 del PGOU de 2001 de Córdoba, para la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

D) NORMAS ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

a) Condiciones generales.

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

b) Materiales de fachada.

Cubierta: Todas las construcciones por encima del forjado, llevarán igual tratamiento que al resto de la edificación. Se prohíbe el uso de fibrocemento, chapas metálicas, chapas plásticas y pizarras.

La cubierta será preferiblemente de teja, aunque se admite también cubierta plana.

Cerramientos: Se prohíbe el uso en fachada de materiales reflectantes y en especial de azulejos, terrazo, mármol, gres y similares, teniéndose que terminar los cerramientos enfoscados para pintar.

Excepcionalmente se autorizará el uso de los materiales anteriormente citados cuando queden perfectamente justificados por la función ornamental a que se destinan, entendiéndose siempre su uso en pequeños detalles (recercados, cornisas, etc.) En zócalos quedan prohibidos los materiales ya citados recomendándose el uso de pintura sobre enfoscada o bien piedra natural sin pulimentar.

Colores: Se recomienda el uso de colores claros, en fachada, especialmente blanco. En cuanto a zócalos y recercados se podrán usar otros colores excepto el negro.

Carpintería exterior: Se admite cualquier tipo de carpintería ya sea metálica, de madera u otros materiales aptos para su utilización.

Puertas de cocheras: Llevarán tratamiento de color y materiales acorde con el resto de fachada.

Antenas y tendedores: Se procurarán que estos queden ocultos a las vistas exteriores. Queda prohibido la colocación de tendedores o antenas vistos desde la vía pública.

c) Paisaje urbano:

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

*) Se prohíbe cualquier tipo de luminoso, tanto dentro de la propiedad como volado a la vía pública. Se permitirán siempre que no perjudiquen el conjunto urbano ni vuelen más de 50 cm. sobre fachada.

*) Se fomentará la utilización de materiales que predominen en el entorno rural, donde queda inserta la Urbanización y cuya entonación con el paisaje, queda perfectamente avalada por la experiencia.

*) Quedan prohibidos los cerramientos exteriores macizos de parcelas edificables, tolerándose solo en los casos que sirvan como muros de contención de tierras si están plenamente justificados en Proyecto Técnico y teniéndose que ejecutar con acabado de materiales adoptados al entorno. Se admiten los cerramientos macizos de las parcelas edificadas actualmente, excepto aquellos que sobrepasan la altura de 1 metro que deben ajustarse a dicha altura máxima.

*) El cerramiento medianero de propiedad, será vegetal de tipo seto, hasta una altura máxima de 2,10 metros, permitiéndose como elemento rígido de protección la valla de alambre, sobre pequeños perfiles de hierro que quedarán ocultos entre la vegetación, no permitiéndose cierres de fábrica.

*) Los cerramientos que separan dominio público y privado deberán ejecutarse en las mismas condiciones que las alineadas a vial.

E) NORMAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

-Los propietarios deberán conservar el buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, las edificaciones o elementos urbanos de su propiedad o bajo su tutela.

-La vigilancia y control del estado de conservación de las edificaciones y elementos urbanos, corresponde a la Entidad de Conservación de la urbanización, y en caso de omisión de esta, a los servicios de Policía Municipal y de su asistencia técnica propia. En todo caso, cuando quede nombrada la Entidad de Conservación, de acuerdo en el artículo 102 del PGOU, que será una vez realizadas las obras de Urbanización, se dedicará al mantenimiento de las mismas, al igual que la infraestructura, instalaciones, mobiliarios y ajardinamiento.

-Cualquier persona de oficio o a instancia, podrá iniciar el procedimiento que exija el deber de conservar.

-La Entidad de Conservación tendrá entre sus funciones, estrictamente el cumplimiento del deber de conservación y ornato público y a tal efecto emitirá informe periódico, al menos, anual al Municipio.

-A efectos del apartado anterior, y dado que la ocupación de los edificios es de segunda residencia, por tanto, periódica y no constante, La Entidad de Conservación controlará de forma continua a los mismos, así como el estado general de las Infraestructuras.

-Formulada la denuncia, los servicios técnicos Municipales, previa inspección ocular, emitirán informe escrito sobre el mismo, donde se hagan constar daños existentes, causas, obras necesarias, determinación del plazo de comienzo y ejecución de la obra y carácter urgente, si existiese.

-El Alcalde trasladará el informe a la propiedad, ordenando su cumplimiento y concediendo un plazo de diez días como máximo para que se presenten las alegaciones que estimen convenientes.

-A la vista de las alegaciones y del informe técnico, la comisión permanente municipal, determinará lo que proceda, dando traslado a la propiedad para su conocimiento, cumplimiento, con apercibimiento. Caso de no realizarlo, el propio Municipio lo ejecutará, con cargo a la propiedad, de acuerdo con los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 223 de la vigente Ley de Suelo. Igualmente se notificará de los recursos, si los hubiere contra lo acordado.

-En caso de urgencia y peligro, estos plazos podrán ser modificados y simplificados a fin de evitar riesgos a personas o cosas.

-Paralelamente podrán incoarse expediente sancionador por incumplimiento de lo ordenado de acuerdo con lo establecido en el artículo 10, apartado 3 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

-Para este tipo de obras será necesaria la preceptiva Licencia de obra, pudiendo por razones de urgencia, realizarse la obra y posteriormente obtener la correspondiente Licencia Municipal.

-Todas las edificaciones, al menos una vez cada dos años, deberán por sus propietarios, ser adecentadas en todas las partes vistas desde la vía pública.

Igualmente se determinará y exigirá el tratamiento de que deban ser objeto los solares a la vía pública a fin de mantener un nivel de decoro y salubridad de la misma, hasta que sean construidos y ocupados.

Asimismo deberá cumplir, en todo momento, el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo, que dice:

a) Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

b) Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes, de oficio o a instancias de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.

c) A tal fin, el Organismo que ordene la ejecución de tales obras concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberlas ejecutado se procederá a la incoación del expediente sancionador con imposición de multa, en cuya resolución además se requerirá al propietario o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla se llevará a cabo por el Organismo requirente con cargo al obligado a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento administrativo.

También deberá cumplir los artículos 368 y 368 bis, que dicen:

-El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar, cada vez que lo estimen oportuno, las obras que se realicen en su Término Municipal; al objeto de comprobar en todo momento, que se ajustan a la Licencia concedida.

-Las Órdenes de ejecución.

Subsección 10. El deber de conservación y las órdenes de ejecución

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. En cumplimiento del artículo de la Ley de Suelo y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de las obras necesarias para la conservación de los edificios, urbanizaciones o terrenos cuando sus propietarios no cuidaren de la conservación a que están obligados procediéndose, caso de incumplimiento de la orden de ejecución, a la incoación del expediente

sancionador y a la ejecución subsidiaria de las obras con cargo obligado.

3. Se entenderá como obras con cargo al obligado de conservación, y por tanto que deben realizarse a su costa todas aquellas que:

a) Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos de estabilidad y habitabilidad de las construcciones y los propios de carácter estético de estas normas.

b) Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas necesarias para la obtención de las condiciones señaladas en el apartado a) cuyo coste de reparación sea igual o inferior al 50% del valor del inmueble.

4. El propietario está obligado a soportar la realización de todas aquellas obras que aconsejen la seguridad, salubridad y ornato público del edificio y que excedan del deber normal de conservación, las cuales se llevarán a cabo a expensas del Ayuntamiento.

F) PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

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

Asimismo se resolverá en las propuestas de actuación de trazado de infraestructuras y repoblación forestal que tiendan a alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzcan cambios importantes en la geomorfología.

Constituye uno de los objetivos fundamentales de estas Ordenanzas compatibilizar la explotación de este suelo como edificable, con la protección del equilibrio ecológico, la ambientación y el paisaje.

La protección tiene distintos aspectos que comprenden desde la conservación de la Naturaleza virgen, en determinadas zonas, hasta la protección puramente estética del paisaje, compatibilizándola con la explotación racional propia de las edificaciones a ejecutar.

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

-Capa vegetal: Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas, hayan resultado dañadas o deterioradas.

-Rectificaciones en el trazado viario: En aquellos tramos de carretera o camino que por alteración en su trazado quedarán sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.

-Terraplenes y taludes: En aquellos lugares que por causas de la topografía del terreno y trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes, deberán ser trazados de forma que no alteren el paisaje.

-Repoblaciones forestales: Se efectuarán teniendo en cuenta, en todo momento, la Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y el Reglamento de la Ley de Montes publicado en el BOE 12-13 de mayo de 1962, así como la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía. Se fomentará la repoblación de especies autóctonas y tradicionales de la Comarca, con el objetivo de no romper el equilibrio ecológico de la zona.

-Parcelas con masas arbóreas de interés: Nos referimos a una zona que contiene gran cantidad de árboles y está situada principalmente en la parte más alta de toda la Urbanización, grafadas en el plano nº 3.

a) 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.

b) Las parcelas edificables las cuales posean partes con masas arbóreas, ubicarán la edificación en las zonas donde no haya que eliminar elemento arbóreo ninguno.

c) Asimismo se permitirán la instalación de pequeñas huertas intercaladas entre arbolado, sin colocación de elementos macizos de fábrica que la delimiten, para el caso de parcelas edificables.

G) PROTECCIÓN DE LA IGLESIA DE SANTO DOMINGO

Con posterioridad a la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo aquí refundido, con fecha 14 de octubre de 2002 la Junta de Andalucía ha resuelto inscribir, con carácter específico, en el Catalogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, con la categoría de monumento, la Iglesia de Santo Domingo de Scala Coeli.

En dicho Catálogo se contiene un anexo III que se refiere a

"Instrucciones Particulares". "Obligaciones en materia de Conservación, Mantenimiento y Custodia" de dicha Orden de 14 de octubre.

El ámbito de protección propuesto por la Delegación de Cultura recoge una amplia área delimitada entre los hitos que circundan exteriormente la Iglesia de Santo Domingo y que son los siguientes: La Ermita de San Álvaro, la Ermita de la Vera Cruz, la Ermita de la Magdalena y las Tres Cruces.

Dicho ámbito afecta a la Urbanización de Santo Domingo, tal como se aprecia en el plano número 5 del presente PERI, por lo que en la concesión de licencias, las parcelas afectadas recabarán dictamen previo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, o en su caso, tal como dice en su informe de 27 de noviembre de 2001, la Delegación de Cultura podrá delegar la competencia sobre el entorno al Ayuntamiento, tal como prevé el artículo 39 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.