

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 4.894/2015

Rfª. PVJ / Planeamiento 4.1.3 2/2013

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 12 de mayo de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación O-2 "Ciudad Jardín de Poniente-2" del PGOU de Córdoba, promovido por "Sierra Albaida II, SL".

Segundo: Trasladar el Acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para proceder 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 artículo 40 de la LOUA y artículo 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, así como una copia diligenciada del documento aprobado definitivamente a la Consejería de Turismo y Comercio.

Cuarto: Trasladar el Acuerdo al Registro Administrativo Municipal constituido por acuerdo del Plano Municipal de 5 de febrero de 204 (BOP número 51 de 5 de abril de 2004).

Quinto: 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.

Sexto: Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente, significándole que contra este acuerdo que ponen fin a la vía administrativa, 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 artículos 8 y 46 de la Ley 29/97, de 13 de julio, sin perjuicio que puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro Recurso que estimen procedente.

Córdoba, 27 de mayo de 2015. El Gerente, Fdo. Ángel Rebollo Puig.

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN

TÍTULO I

Disposiciones Previas

Artículo 1º. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial

1. El presente documento tiene naturaleza jurídica de Plan Parcial de Ordenación del Sector PP O-2 Ciudad Jardín de Poniente-2.

2. 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 establecer:

A) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

B) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias,

y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística y la Innovación del Sector PPO2.

C) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.

D) El trazado y las características de las redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

E) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

F) En el marco de la programación secuencial del Plan General de Ordenación Urbanística, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, podrán efectuarse alteraciones en el plan de etapas, garantizando la funcionalidad de cada una de ellas.

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

Artículo 2º. Alcance y Contenido Documental

1. Las Normas de Ordenación del presente Plan Parcial serán de aplicación para el ámbito territorial del sector, 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, expresando y justificando los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones. Dicha Memoria incorpora como Anexos:

-La Ficha de Planeamiento del Sector PP-O2. C. J. de Poniente-2.

-Cuadros Resumen de Superficies y Edificabilidades.

-Estudio Jurídico-Registral de las Fincas Afectadas por este Plan Parcial.

Justificación de Normas de Accesibilidad.

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

d) Normativa Urbanística, que prevalece sobre los restantes documentos del Plan Parcial 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 discre-

pancias se produjesen entre documentos gráficos prevalecerá el de menor escala y, si las discrepancias se produjesen entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá la escrita.

Artículo 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 artículo 34 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, mientras no se modifiquen o revisen sus determinaciones.

Artículo 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 y a los Usos establecidos, que determinará la sustitución del mismo. En los demás supuestos se procederá a su modificación.

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 reguladoras 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

Artículo 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 artículo 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 artículo 2.2.2 de la NNUU del PGOU.

Artículo 6º. Clasificación del Suelo

1. Los suelos incluidos en el ámbito del Presente Plan Parcial, y clasificados por el vigente PGOU como Urbanizable Sectorizado, 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 PGOU de Córdoba.

2. El suelo inicialmente Urbanizable Sectorizado se transmutará automáticamente en suelo Urbanizable Ordenado y 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, (artículo 6.0.1 NNUU del PGOU de Córdoba), se convertirán en Suelo Urbano

Consolidado.

Artículo 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

Artículo 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 O-2. Ciudad Jardín de Poniente 2, denominada UE PP-O2.

2. De forma previa o simultánea a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, los propietarios de los suelos objeto de ordenación podrán iniciar el establecimiento del Sistema de Compensación, presentando ante el Ayuntamiento de Córdoba: Estatutos y Bases de Actuación del Sistema, con las previsiones contenidas en el número 130.2 de la LOUA; Así como la documentación que acredite los compromisos específicos asumidos por los propietarios, y justifiquen la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa. A dicha documentación podrá añadirse para su tramitación simultánea el Proyecto de Urbanización necesario para la Ejecución de este Plan Parcial.

3. La aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema, y en su caso de las Bases y Estatutos de actuación de la Junta de Compensación, determinará la constitución de la Junta de Compensación, y la afectación real de la totalidad de los terrenos comprendidos en la UE PP-O2. Ciudad Jardín de Poniente 2, al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema. La Junta de Compensación deberá formular, para su aprobación, con sujeción a las Bases de actuación y a los estatutos, Proyecto de Reparcelación de los beneficios y las cargas derivados de este Plan parcial y de su ejecución, al objeto de localizar los aprovechamientos urbanísticos atribuibles en suelo apto para la edificación con arreglo a la ordenación establecida.

Asimismo dicho Proyecto 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.

4. Recaída la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación, la documentación que deba presentarse para la inscripción de la reparcelación en el Registro de Propiedad sólo estará completa si incorpora certificación del acuerdo municipal aprobatorio de la Propuesta.

5. Los coeficientes de homogeneización entre los usos previstos por el Plan Parcial derivan de la relación existente entre los precios de mercado de usos similares en las zonas próximas. Dichos coeficientes servirán a la compensación de edificabilidades de una y otra tipología y régimen de venta, que pudiera producirse entre los distintos propietarios del Sector. Estos son:

	TIPOLOGÍA	COEF
T O2	Terciario – Gran Superficie Minorista	1,00
UAS-02	Unif. Aislada	1,50
CJ-O2-VL	Ciudad Jardín. Vivienda Libre	1,00
CJ-O2-VP	Ciudad Jardín. Vivienda Protegida	0,50

6. El procedimiento descrito se ajustará a los plazos establecidos a continuación:

PLAN DE ETAPAS PP O-2 CIUDAD JARDÍN DE PONIENTE

PLAZO	PLAN PARCIAL	PROYECTO DE REPARCELACIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	EDIFICACIÓN
Enero 2015	Aprobación Inicial			
Marzo 2015	Aprobación Provisional	Inicio del Expediente	Aprobación Inicial	
Mayo 2015	Aprobación Definitiva	Proyecto de Reparcelación		
Agosto 2015		Aprobación Proyecto Reparcelación	Aprobación Definitiva	
3 años desde Aprob. Prov. Proy.Urb.				Finalización de las Obras de Urbanización
8 años desde Recepción O.Urb.				Solicitud de Licencias de Edificación

Artículo 9º. Gastos de Urbanización

Se entenderán como Gastos de Urbanización (conforme al artículo 113 LOUA y 7.1.4 NNUU PGOU): Las obras de vialidad; de saneamiento; 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, gas, 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; Así como, finalmente, cualesquiera otros Costes expresamente asumidos mediante Convenio Urbanístico.

Artículo 10º. Proyecto y Obras de Urbanización de la UE. PP O-2

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. 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 Condiciones 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.

Artículo 11º. Obtención de Dotaciones

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación al que

hace referencia el artículo 8.3 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.

TÍTULO IV

Condiciones Generales de Uso e Higiene

Artículo 12º. 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.

Artículo 13º. Usos Previstos:

Además del sistema viario, sistema de espacios libres y equipamientos, se incluye el uso terciario y el residencial plurifamiliar y unifamiliar. Dentro del uso residencial plurifamiliar se localizará la vivienda protegida, para dar cumplimiento al preceptivo mínimo 30% de la edificabilidad residencial del ámbito según establece el artículo 10 de la LOUA.

El uso Residencial asignado por el PGOU se detalla en este Plan Parcial en todas sus modalidades: Según la organización de parcelas y régimen de protección al que se sustentan, conforme al artículo 12.2.1 del PGOU y a las Ordenanzas reguladoras de la edificación que se definen seguidamente.

TÍTULO V

Ordenanzas Reguladoras de la Edificación

CAPÍTULO I

Determinaciones Generales

Artículo 14. Zonificación

El suelo lucrativo del presente Plan Parcial se regula estableciendo las siguientes zonas a efectos de aplicación de normativa específica:

- Zona de Vivienda unifamiliar aislada.
- Zona de Ciudad Jardín vivienda libre.
- Zona de Ciudad Jardín vivienda protegida.
- Zona de Terciario.

Estas zonas se regulan en las siguientes Secciones.

Artículo 15. Normas Generales de la Edificación

Es de aplicación todo lo establecido en el Capítulo II del Título decimotercero del PGOU.

SECCIÓN 1ª. Ordenanza de la Zona Unifamiliar Aislada. UAS-O2

Artículo 16º. Delimitación y Subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos la denominación Residencial Unifamiliar Aislada UAS-O2.

Artículo 17º. Condiciones de Ordenación

Serán similares a UAS-1 del Plan General de Ordenación Urbánica de Córdoba, regulando sus condiciones de ordenación por lo estipulado en el capítulo noveno artículos 13.9.2-13.9.5.

La edificación a situar en estos suelos cumplirá en todo momento el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aero-náuticas modificado por el Real Decreto 297/2013.

SECCIÓN 2ª. Ordenanza de la Zona "Ciudad Jardín". CJ O2 VL y CJ O2 VP

Artículo 18º. Delimitación y Subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos la denominación Residencial "Ciudad Jardín" CJ-O2-VL y CJ-O2-VP. Para el caso de vivienda libre y vivienda protegida respectivamente.

Artículo 19º. Condiciones de Ordenación

1. Parcela mínima: Las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan Parcial no podrán segregarse, salvo justificadamente y siempre que se respeten las condiciones de ordenación de este Plan Parcial. Las parcelas resultantes de la segregación no serán inferiores a 2.400 m² para CJ-O2-VL y CJ-O2-VP.

2. Fachada Mínima de Parcela: Al menos las líneas de fachada, tanto a viario como a espacio público, de cada parcela tendrá una longitud mínima de 30 mts

3. Ocupación Máxima de Parcela:

El porcentaje de ocupación máxima por parcela, de la edificación sobre la rasante será del 40%.

Además podrán proyectarse porches o soportales en planta baja para la protección de comercios hasta un máximo del 30% de la ocupación permitida. Estos elementos computarían al 50% a efectos de cálculo de superficies.

La ocupación conjunta de la edificación sobre rasante y bajo rasante no superará el 60%.

4. Edificabilidad Neta:

La superficie de Techo edificable de cada manzana será la expresada tanto en el cuadro de Superficies propuesto en la memoria, como en el plano correspondiente a usos y Ordenanzas.

5. Disposición de la superficie edificable:

La superficie total de techo edificable máximo permitido en cada parcela se dispondrá en unidades de edificación exentas que cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Podrán ser edificios principales o auxiliares.
- b) Los edificios tendrán un máximo de cuatro plantas (PB+3) con una altura máxima de 12,75 metros, medida según los criterios establecidos en el artículo 13.2.9 y siguientes del PGOU.

CJ-O2-VL: PB+3. La última planta (planta 3ª) solo podrá ocupar el 25 % de planta inmediatamente inferior.

CJ-O2-VP: PB+3. La última planta (planta 3ª) solo podrá ocupar el 50 % de planta inmediatamente inferior.

c) La superficie de los cuerpos salientes abiertos, las plantas diáfanas, los pasajes públicos, los porches cubiertos y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor, computarán a estos efectos en un cincuenta por ciento.

d) La longitud máxima de cada fachada de la edificación, entendiéndose aquella como el alzado proyección de los distintos planos que la componen, será de 60 metros.

Artículo 20º. Condiciones de la Edificación

a) Separación a Linderos:

a.1) Alineación de la edificación. Separación a linderos públicos será de 3m para el caso de vivienda libre y vivienda protegida.

Se considerará edificio alineado a vial todo aquél cuya alineación de edificación, coincidente o no con la forma del trazado de la alineación del vial, se encuentre a menos de 3 metros. La alineación de las unidades de edificación a vial se limita a un máximo del 50% de la longitud de la línea de fachada (tramo de alineación a vial o espacio público correspondiente a cada parcela).

El resto de las unidades de edificación estarán retranqueadas de la línea de parcela un mínimo de 3 metros.

a.2) Separación de linderos privados:

La separación de linderos privados será, como mínimo, de 5 metros.

Se exceptúan las piscinas, las pistas deportivas al aire libre y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.

Podrán adosarse a medianera edificaciones auxiliares de una planta, con un altura máxima de 3,50 metros en una longitud inferior al 20% de la longitud total de la medianera. La cubierta de estas edificaciones no será visitable y el paramento medianero debería tratarse como fachada sin huecos.

a) Separación entre unidades de edificación

La separación mínima entre unidades de edificación, dentro de una misma parcela, será de 8m entre fachadas enfrentadas en longitudes menores o iguales a 15 metros y de 12 metros en longitudes mayores.

Los porches para la protección de comercios permitidos en subzona CJ O2 VP no computan a efectos de separaciones referidas.

1. Altura Máxima y número de plantas:

La edificación podrá tener de cuatro plantas (PB+3) y su altura máxima, medida de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 13.2.9 y siguientes de las Normas del PGOU, será de 12,75 metros. Siendo la ocupación de la planta alta la establecida en el artículo 23.5.b de este Plan Parcial.

En caso de cubierta inclinada, la cumbrera se situará como máximo a 3,00 metros sobre la altura reguladora máxima. Podrá disponerse de un ático habitable bajo esta cubierta inclinada, que no computará como techo edificable sino a partir de una altura libre de 2,20 metros desde la cara superior del último forjado.

Sobre la altura máxima regulada sólo se podrán disponer lo establecido en el artículo 13.2.10.2 del PGOU.

2. Cuerpos salientes.

a) La proyección de los cuerpos salientes de la edificación quedará siempre dentro de los límites de parcela.

b) Los cuerpos salientes computarán a efectos de separación a los límites de las parcelas y de separación entre edificaciones tal y como se definen en el artículo 3.

c) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el artículo 13.2.22 de las Normas del PGOU, exceptuando la prohibición de cuerpos salientes en planta baja.

3. Ordenanza de valla.

a) Parcelas edificadas.

-Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

-Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura

máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

Se estará a lo dispuesto en la normativa general de aplicación para solares sin edificar.

c) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

4. Sótanos: Se admite la disposición de plantas de sótano para usos de garaje y trasteros u otros usos, sin superar la ocupación establecida en el artículo 23.3 y debiéndose cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 13.2.28 de las normas urbanísticas del PGOU del Córdoba.

La edificación a situar en estos suelos cumplirá en todo momento el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aero-náuticas modificado por el Real Decreto 297/2013.

Artículo 21º. Regulación de Usos

1. Usos:

-Uso dominante: Uso Residencial Plurifamiliar.

-Usos compatibles:

a) En subzona CJ-O2-VL

-Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música los correspondientes al "grupo C" del uso recreativo).

-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.

b) En subzona CJ-O2-VP

-Además de los anteriores la industria de 1ª categoría

-Usos Prohibidos: Todos los demás

2. Para dar cumplimiento a las reservas mínimas de plazas para el aparcamiento de vehículos, deberán preverse en el interior de las parcelas y "a cubierto" el número de plazas indicado en los Cuadros Generales de Edificabilidades de este Plan Parcial. Si dichas plazas se dispusieran en planta de sótano, se dará cumplimiento a lo establecido en el número 13.2.28 de las NNUU del PGOU de Córdoba.

3. Finalmente, las viviendas resultantes de la aplicación de la ordenanza CJ-O2-VP deberán sujetarse obligatoriamente al Régimen de vivienda Protegida, 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 la zona Terciario-Gran Superficie Minorista T-O2

Artículo 22º. Delimitación y Subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos la denominación Terciario - Gran Superficie Minorista T O2.

Artículo 23º. Condiciones de Ordenación

1. Parcela mínima: Las parcelas resultantes de la ordenación establecida por este Plan Parcial no podrán segregarse, salvo justificadamente y siempre que se respeten las condiciones de ordenación de este Plan Parcial. Las parcelas resultantes de la segregación no serán inferiores a 400 m² para T-O2.

2. Fachada mínima de Parcela: Al menos las líneas de fachada, tanto a viario como a espacio público, de cada parcela tendrá una longitud mínima de 10 metros.

3. Ocupación Máxima de Parcela:

El porcentaje de ocupación máxima por parcela, de la edificación sobre la rasante y bajo rasante será del 60%.

Además podrán proyectarse porches o soportales en planta baja para la protección de comercios hasta un máximo del 30% de la ocupación permitida. Estos elementos computarían al 50% a efectos de cálculo de superficies.

4. Edificabilidad Neta:

La superficie de Techo edificable de cada manzana será la expresada tanto en el cuadro de Superficies propuesto en la memoria, como en el plano correspondiente a usos y Ordenanzas.

5. Disposición de la superficie edificable:

La superficie total de techo edificable máximo permitido en cada parcela se dispondrá en unidades de edificación exentas que cumplirán las siguientes condiciones:

-Podrán ser edificios principales o auxiliares.

-La superficie de los cuerpos salientes abiertos, las plantas diáfanas, los pasajes públicos, los porches cubiertos y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor, computarán a estos efectos en un cincuenta por ciento.

Artículo 24º. Condiciones de la Edificación

a) Separación a Linderos:

a.1) Alineación de la edificación. Las edificaciones se podrán alinear a vial.

a.2) Separación de linderos privados:

La separación de linderos privados será, como mínimo, de 3,5 metros.

Se exceptúan las piscinas, las pistas deportivas al aire libre y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.

Podrán adosarse a medianera edificaciones auxiliares de una planta, con una altura máxima de 3,50 metros en una longitud inferior al 20% de la longitud total de la medianera. La cubierta de estas edificaciones no será visitable y el paramento medianero debería tratarse como fachada sin huecos.

1. Altura Máxima y número de plantas:

La edificación podrá tener un máximo de cuatro plantas (PB+3), pudiéndose edificar en una sola planta y su altura máxima, medida de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 13.2.9 y siguientes de las Normas del PGOU, será de 19,75 metros.

Sobre la altura máxima regulada sólo se podrán disponer lo establecido en el artículo 13.2.10.2 del PGOU.

2. Cuerpos salientes.

a) La proyección de los cuerpos salientes de la edificación quedará siempre dentro de los límites de parcela.

b) Los cuerpos salientes computarán a efectos de separación a los límites de las parcelas y de separación entre edificaciones tal y como se definen en el artículo 3.

c) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el artículo 13.2.22 de las Normas del PGOU, exceptuando la prohibición de cuerpos salientes en planta baja.

3. Ordenanza de valla.

a) Parcelas edificadas.

-Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

-Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una

valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

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.

4. Sótanos: Se admite la disposición de plantas de sótano para usos de garaje y trasteros u otros usos, sin superar la ocupación establecida en el artículo 23.3 y debiéndose cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 13.2.28 de las normas urbanísticas del PGOU del Córdoba.

La edificación a situar en estos suelos cumplirá en todo momento el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aero-náuticas modificado por el Real Decreto 297/2013.

Artículo 25º. Regulación de Usos

1. Usos:

-Uso dominante: Terciario – Gran Superficie Minorista.

-Usos compatibles:

-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.

-Industria de 1ª categoría

-Usos Prohibidos: Todos los demás

2. Para dar cumplimiento a las reservas mínimas de plazas para el aparcamiento de vehículos, deberán preverse en el interior de las parcelas y "a cubierto" el número de plazas indicado en los Cuadros Generales de Edificabilidades de este Plan Parcial. Si dichas plazas se dispusieran en planta de sótano, se dará cumplimiento a lo establecido en el número 13.2.28 de las NNUU del PGOU de Córdoba.

SECCIÓN 4ª. Ordenanza de la Zona de Equipamiento Comunitario

Artículo 26º. Delimitación y Subzonificación

Comprende esta zona el área representada en los Planos de

Calificación y Usos con la denominación Uso Equipamiento.

Artículo 27º. Condiciones de Ordenación

1. Parcela mínima: La que derive del uso al que se destine.

2. Edificabilidad neta: La edificabilidad neta máxima que podrán consumir los Equipamientos será la establecida en los Cuadros generales de Edificabilidades de este plan parcial. Este índice podrá ser rebasado por los Equipamientos Deportivo y Escolar, si de su programa de usos se deriva un mayor consumo de superficie, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable, y siempre que exista informe previo municipal que lo aconseje.

3. Alineaciones y retranqueos de linderos privados: Las edificaciones podrán alinearse a los viales públicos, debiendo retranquearse de los linderos privados un mínimo de 7,5 metros.

4. Ocupación: Se establece una ocupación máxima del 60% de la parcela neta.

5. Altura: La altura máxima reguladora de las edificaciones será de PB+3, con 12,75 metros, pudiendo ser superada por el Equipamiento Social, el Deportivo y el Comercial sin sobrepasar los 12 metros. La altura libre de Planta baja no será menor en ningún caso de 3,50 metros.

6. Usos: Se entienden como usos dominantes los especificados en los Planos de Calificación y Usos para dichas parcelas, que podrán concretarse en alguno de los usos pormenorizados establecidos en el número 12.5.1 de las NNUU del PGOU de Córdoba, y como complementario el uso de aparcamientos. Así mismo, deberán disponerse en el interior de la parcela un número suficiente de plazas de aparcamiento, al aire libre o a cubierto, para dar cumplimiento a las reservas mínimas establecidas en las NNUU del PGOU de Córdoba.

La edificación a situar en estos suelos cumplirá en todo momento el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aero-náuticas modificado por el Real Decreto 297/2013.

SECCIÓN 5ª. Cumplimentación de las Condiciones del Plan de Movilidad Urbana

Artículo 28º. Cumplimentación de las Condiciones del Plan de Movilidad Urbana

Las determinaciones establecidas por el Plan de Movilidad Urbana, conforme al artículo 39 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, tienen, en este nivel, carácter de elementos estructurales, que se concretarán en el momento en el que se defina el formato de Gran Superficie Minorista a implantar. Córdoba, abril de 2015.