

## OTRAS ENTIDADES

**Gerencia Municipal de Urbanismo**  
**Servicio de Planeamiento**  
**Córdoba**

Núm. 6.831/2010

Rfª.: Planeamiento/pivj/ 4.1.3 21/2003

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 4 de Febrero de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Plan Parcial "PP ALA" denominado "El Alamillo", promovido por la Gerencia Municipal de Urbanismo, y redactado por el equipo redactor formado por José Moreno Moreno, Mª Dolores Moreno Moreno y Rafael Gil Porras, de conformidad con lo dispuesto en el Informe del Servicio de Planeamiento de fecha 26 de enero de 2010 que se adjunta como motivación a la presente resolución; advirtiendo que se deberán tener en cuenta en los Proyectos de: Urbanización, Reparcelación y Edificación, las prescripciones planteadas en los informes sectoriales, así como las obligaciones que se derivan de los Planes Especiales de Infraestructuras.

**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 (B.O.P. número 51 de 5 de abril de 2004).

**TERCERO.-** Trasladar el citado acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de la Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía 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 BOP (artículo 41.2 LOUA).

**QUINTO.-** Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente, con expresión de los recursos que contra dicho acuerdo le asisten en Derecho.

Córdoba, 24 de marzo de 2010.- El Gerente, Francisco Paniagua Merchán.

### DOCUMENTO 2: ORDENANZAS REGULADORAS

**TÍTULO 1º.- GENERALIDADES. TERMINOLOGIA Y CONCEPTOS.**

Artículo 1.- Generalidades

Artículo 1.2.- Vigencia del Plan

Artículo 1.3.- Interpretación

Artículo 1.4.- Desarrollo

**TÍTULO 2º.- REGULACION DE USOS**

Artículo 2.1.- Disposiciones generales

Artículo 2.3.- Usos

**TÍTULO 3º.- SISTEMAS**

Artículo 3.1.- Sistemas generales

Artículo 3.2.- Sistemas locales

Artículo 3.3.- Ejecución y titularidad de los Sistemas Locales

Artículo 3.4.- Sistema viario

Artículo 3.5.- Sistema de zonas verdes y espacios libres de usos y dominio público

Artículo 3.6.- Sistema de equipamiento comunitario

**TÍTULO 4º.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**URBANO**

Artículo 4.1.- Facultades y derechos de los propietarios de los terrenos

Artículo 4.2.- Deberes y cargas de los propietarios de los terrenos.

**TÍTULO 5º.- NORMATIVA REGULADORA DEL PLANEAMIENTO DERIVADO**

Artículo 5.1.- Plan Parcial

Artículo 5.2.- Estudios de Detalle

**TÍTULO 6º.- NORMATIVA REGULADORA DE URBANIZACION**

Artículo 6.1.- Procedimiento

Artículo 6.2.- Contenido de los Proyectos de Urbanización

Artículo 6.3.- Disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario

Artículo 6.4.- Conservación de la Urbanización

Artículo 6.5.- Determinaciones sobre el sistema viario

Artículo 6.6.- Determinaciones sobre las zonas verdes

Artículo 6.7.- Determinaciones sobre la red de abastecimiento de agua.

Artículo 6.8.- Determinaciones sobre la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales

Artículo 6.9.- Determinaciones sobre la red de energía eléctrica.

Artículo 6.10.- Determinaciones sobre la red de telecomunicaciones.

Artículo 6.11.- Determinaciones sobre la red de combustibles gaseosos.

**TÍTULO 7º.- NORMAS DE EDIFICACION**

**CAPITULO I.- Ordenanzas generales de la edificación**

Artículo 7.1.1. Parcela

Artículo 7.1.2. Solar

Artículo 7.1.3. Definiciones relativas a la edificabilidad

Artículo 7.1.4. Ocupación de parcela

Artículo 7.1.5. Alineación del vial.

Artículo 7.1.6. Línea de fachada

Artículo 7.1.7. Alineación de edificación.

Artículo 7.1.8. Ancho de vial

Artículo 7.1.9. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

Artículo 7.1.10. Criterios de medición de alturas

Artículo 7.1.11. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

Artículo 7.1.12. Planta Baja

Artículo 7.1.13. Planta sótano.

Artículo 7.1.14. Plantas Altas

Artículo 7.1.15. Medianería

Artículo 7.1.16. Reglas sobre medianerías

Artículo 7.1.17. Manzana

Artículo 7.1.18. Espacio libre interior de manzana

Artículo 7.1.19. Profundidad edificable.

Artículo 7.1.20. Retranqueos de la edificación respecto a la alineación.

Artículo 7.1.21. Reglas sobre retranqueos.

Artículo 7.1.22. Cuerpos salientes

Artículo 7.1.23. Elementos salientes

Artículo 7.1.24. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

Artículo 7.1.25. Elementos técnicos de las instalaciones

Artículo 7.1.26. Casos particulares.

Artículo 7.1.27. Normas específicas de la edificación Residencial.

Artículo 7.1.28. Normas específicas de la edificación de Garajes.

Artículo 7.1.29. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.

#### CAPITULO II.- Ordenanzas de zona

Sección 1ª.- Ordenanzas particulares Vivienda Unifamiliar Aislada UAS-AL

Artículo 7.2.1.1. Delimitación y subzonificación

Artículo 7.2.1.2. Condiciones de ordenación

Artículo 7.2.1.3. Condiciones de la edificación

Artículo 7.2.1.4. Regulación de usos

Sección 2ª.- Ordenanzas particulares Vivienda Unifamiliar Adosada UAD-AL

Artículo 7.2.2.1. Definición y subzonificación

Artículo 7.2.2.2. Condiciones de Ordenación

Artículo 7.2.2.3. Condiciones de la edificación

Artículo 7.2.2.4. Edificación conjunta de parcelas

Artículo 7.2.2.5. Regulación de usos

Sección 3ª.- Ordenanzas particulares COM-ALA

Artículo 7.2.3.1. Delimitación y subzonificación

Artículo 7.2.3.3. Condiciones de la edificación

Artículo 7.2.3.4. Regulación de usos

Sección 4ª.- Ordenanzas para los suelos calificados como Equipamiento.

Artículo 7.2.4.1.- Definición

Artículo 7.2.4.2.- Índice de edificabilidad de los equipamientos

Artículo 7.2.4.3.- Ejecución y Planeamiento

### TITULO 1º.- GENERALIDADES. TERMINOLOGIA Y CONCEPTO

#### Artículo 1.- Generalidades

El presente Plan Parcial ordena, en desarrollo del Plan de Sectorización Poniente-6 (PS-PO-6), el Sector del Suelo Apto para Urbanizar Urbanizable identificado en las mismas como parcelación, "El Alamillo".

#### Artículo 1.2.- Vigencia del Plan

Este Plan tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Será necesario tramitar una modificación del Plan cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas, tales como: edificabilidad, altura y tipología de la edificación, usos, alineaciones y rasantes de conformidad con lo establecido en el art. 36 de la LOUA.

#### Artículo 1.3.- Interpretación

La interpretación de cualquier determinación de éste Plan le corresponderá al Ayuntamiento de Córdoba.

#### Artículo 1.4.- Desarrollo

Cuando se trate de ejecutar la ordenación contenida en este documento, se hará mediante Proyectos de Urbanización para los viales y zonas verdes, y mediante proyectos de edificación para las construcciones.

Cuando se pretenda modificar la ordenación de volúmenes, ajustar alineaciones y rasantes, trazado del viario local secundario o algunos de los objetivos previstos por el artículo 15 de la L.O.U.A. será preceptiva la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle. Dichos Estudios de Detalle no podrán alterar las determinaciones siguientes del Plan Parcial: Edificabilidad, Altura y Tipología de la edificación, usos. Las alineaciones y las rasantes no admitirán ajustes de trazado que supongan disminución de la superficie del sistema viario ni alteraciones tipo-morfológicas.

### TITULO 2º.- REGULACION DE USOS

Artículo 2.1.- Disposiciones generales

Serán de aplicación los artículos contenidos en el Capítulo Primero, del Título Duodécimo, del Plan General de Ordenación Ur-

baña de Córdoba.

Artículo 2.3.- Usos

El uso global en el sector será el residencial de acuerdo con el Capítulo Segundo del Título Duodécimo del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Se definen como usos prohibidos el industrial en 3ª y 4ª categoría de acuerdo con el Capítulo Tercero del Título Duodécimo del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Se considera compatibles todos los usos que lo sean con el residencial de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

### TITULO 3º.- SISTEMAS

Artículo 3.1.- Sistemas generales

En este Plan no se ordena ningún sistema general propiamente dicho.

Artículo 3.2.- Sistemas locales

Son los que prestan los servicios y las funciones propias de su naturaleza en el ámbito de este Plan Parcial. Por su función y naturaleza son:

- Sistema viario de infraestructuras: Contempla el espacio destinado a viales incluyendo las zonas de tránsito rodado y aparcamientos. Así mismo todas las infraestructuras de alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía, gas, etc.

- Sistemas de zonas verdes y áreas libres: Incluye los jardines, estancia al aire libre que tenga una superficie superior a 1000m2 pudiéndose inscribir en ellos un círculo de 30m de diámetro, y los juegos de niños, también al aire libre y con una superficie mayor de 200m2, pudiéndose inscribir en un círculo de 12 metros.

- Sistema de equipamiento comunitarios:

El suelo con destino a sistemas locales se obtendrá mediante cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en la proporción que establezca este Plan.

#### Artículo 3.3.- Ejecución y titularidad de los Sistemas Locales

La ejecución del sistema viario y de infraestructuras que estén al servicio del sector y de las zonas verdes públicas será con cargo a los propietarios del suelo.

La construcción de los equipamientos le corresponderá a las administraciones responsables que podrán consorciarlos con particulares cuando lo estimen oportuno.

#### Artículo 3.4.- Sistema viario

Se califica como sistema viario el suelo con destino a calles, plazas y paseos de uso, titularidad y dominios públicos, para el tránsito de peatones y vehículos. Se concreta en el Plano de Calificación del suelo y queda acotado en el plano de Cotas de red viaria, y queda restringido al uso público del tránsito de peatones y vehículos según el diseño de este Plan y el que el Ayuntamiento determine según proceda.

#### Artículo 3.5.- Sistema de zonas verdes y espacios libres de usos y dominio público

Se califica así el suelo con destino a jardines y zonas de estancia de dominio, titularidad y uso público. Se delimita en el Plano de Calificación del suelo y queda restringido al uso público de estancia y esparcimiento, así como al recreativo al aire libre compatible con el dominante.

#### Artículo 3.6.- Sistema de equipamiento comunitario

Se califica así el suelo de titularidad, dominio y usos públicos con destino a las actividades propias de los servicios de interés social. El Ayuntamiento determinará los usos específicos en función del grado de necesidades.

### TITULO 4º.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

#### Artículo 4.1.- Facultades y derechos de los propietarios de

### los terrenos

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de sus derechos de propiedad sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y las cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Artículo 4.2.- Deberes y cargas de los propietarios de los terrenos.**

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Córdoba, los terrenos destinados a viales, aparcamientos públicos y sistema local de equipamientos contenidos en el Sector.

Deberán ceder los terrenos que representen el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento totalmente urbanizado o, en su caso la compensación económica sustitutoria que determine el Proyecto de Reparcelación.

La distribución equitativa entre los propietarios de suelo urbano de las cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo y de las obras de urbanización, se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Las cesiones de suelo se realizarán simultáneamente a la Aprobación Definitiva del citado Proyecto de Reparcelación, o bien en el momento de otorgamiento de licencia de Parcelación, si la cesión no se hubiese realizado con anterioridad.

En el supuesto de que la cesión de suelo se realice en la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y los terrenos estuvieran sin urbanizar, se hará constar en la escritura de los terrenos, las obligaciones por parte del cedente en orden a la ejecución de las obras de urbanización que le correspondiere.

### **TITULO 5º.- NORMATIVA REGULADORA DEL PLANEAMIENTO DERIVADO**

#### **Artículo 5.1.- Plan Parcial**

El presente Plan Parcial se ha redactado de acuerdo con el artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A) y Capítulo V concordante del Reglamento de Planeamiento.

#### **Artículo 5.2.- Estudios de Detalle**

En los supuestos y con las condiciones contempladas en el Título Primero de estas normas, podrá formularse Estudio de Detalle que habrá de ajustarse al art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A).

### **TITULO 6º.- NORMATIVA REGULADORA DE URBANIZACIÓN**

#### **Artículo 6.1.- Procedimiento**

Las obras de urbanización se regularán mediante el preceptivo Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización se extenderá en su ámbito de actuación a la totalidad de una Unidad de Ejecución, y diseñará el sistema viario, el sistema de zonas verdes y áreas libres.

#### **Artículo 6.2.- Contenido de los Proyectos de Urbanización**

El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse al Pliego de Condiciones que tenga vigente el Ayuntamiento de Córdoba en el momento de la redacción, así como a las recomendaciones contenidas en el Título Decimocuarto, "Recomendaciones para el diseño de infraestructuras" del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

El Ayuntamiento podrá imponer en cada caso unas características de los materiales a emplear en los acabados de la urbanización, justificando su procedencia en la armonización con el entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características

de cada actuación. Asimismo podrá determinar el tipo de instalaciones a ubicar en las áreas libres.

#### **Artículo 6.3.- Disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario**

La localización del mobiliario, casetas de servicios, quioscos y otros usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, así como la señalización e información, el diseño y tipo de alumbrado a adoptar, la especificación de los materiales empleados en infraestructuras, pavimentos, elementos de ornamentación y áreas ajardinadas, son objeto obligado de especificación por el proyecto de urbanización, tanto en sus condiciones genéricas como en la reserva de los emplazamientos más adecuados para estos usos, así como la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

#### **Artículo 6.4.- Conservación de la Urbanización**

El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.) se realizará por parte de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

#### **Artículo 6.5.- Determinaciones sobre el sistema viario**

El Proyecto de Urbanización se ajustará en lo posible a las recomendaciones contenidas en el Capítulo Primero del Título Decimocuarto, "Recomendaciones para el diseño de infraestructuras" del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

#### **Artículo 6.6.- Determinaciones sobre las zonas verdes**

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación.

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde. Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Cuando el acceso a las edificaciones se realice a través de zona verde o plaza, la pavimentación deberá ser similar al resto de dicha zona verde o plaza, si bien el firme resistente estará calculado para soportar el paso eventual de vehículos.

El Proyecto de Urbanización se ajustará en lo posible a las recomendaciones contenidas en el Capítulo Sexto del Título Decimocuarto, "Recomendaciones para el diseño de infraestructuras" del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

#### **Artículo 6.7.- Determinaciones sobre la red de abastecimiento de agua.**

El Proyecto de Urbanización se ajustará en lo posible a las recomendaciones contenidas en el Capítulo Segundo del Título Decimocuarto, "Recomendaciones para el diseño de infraestructuras" del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba. Toda la red cumplirá lo determinado por la compañía suministradora.

#### **Artículo 6.8.- Determinaciones sobre la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales**

El Proyecto de Urbanización se ajustará en lo posible a las recomendaciones contenidas en el Capítulo Tercero del Título Decimocuarto, "Recomendaciones para el diseño de infraestructuras" del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba. Toda la red cumplirá lo determinado por la compañía suministradora.

#### **Artículo 6.9.- Determinaciones sobre la red de energía eléctrica.**

La canalización será toda subterránea y la distribución radial. En el plano correspondiente se ha trazado la distribución de estas líneas.

Los Centros de Transformación tendrán potencia suficiente para abastecer a todas las edificaciones previstas así como a las zonas verdes públicas y privadas.

Toda la red de energía cumplirá las Normas particulares de la Compañía Suministradora y las ordenanzas municipales aprobadas al efecto, en especial, las Ordenanzas reguladoras de Ubicación y Construcción de Centros de Transformación en suelo urbano y urbanizable en actuaciones de uso global residencial.

**Artículo 6.10.- Determinaciones sobre la red de telecomunicaciones.**

El Proyecto de Urbanización se ajustará en lo posible a las recomendaciones contenidas en el Capítulo Cuarto del Título Decimocuarto, "Recomendaciones para el diseño de infraestructuras" del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba. Toda la red cumplirá lo determinado por la compañía suministradora.

**Artículo 6.11.- Determinaciones sobre la red de combustibles gaseosos.**

El Proyecto de Urbanización se ajustará en lo posible a las recomendaciones contenidas en el Capítulo Quinto del Título Decimocuarto, "Recomendaciones para el diseño de infraestructuras" del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba. Toda la red cumplirá lo determinado por la compañía suministradora.

**TITULO 7º.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

**CAPITULO I.- Ordenanzas generales de la edificación**

**Artículo 7.1.1. Parcela**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.1 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.2. Solar**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.2 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.3. Definiciones relativas a la edificabilidad**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.3 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.4. Ocupación de parcela**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.4 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.5. Alineación del vial.**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.5 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.6. Línea de fachada**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.6 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.7. Alineación de edificación.**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.7 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.8. Ancho de vial**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.8 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.9. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.9 de las Nor-

mas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.10. Criterios de medición de alturas**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.10 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

Artículo 7.1.11. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.11 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.12. Planta Baja**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.12 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.13. Planta sótano.**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.13 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.14. Plantas Altas**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.14 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.15. Medianería**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.15 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.16. Reglas sobre medianerías**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.16 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.17. Manzana**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.17 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.18. Espacio libre interior de manzana**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.18 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.19. Profundidad edificable.**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.19 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.20. Retranqueos de la edificación respecto a la alineación.**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.20 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.21. Reglas sobre retranqueos.**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.21 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.22. Cuerpos salientes**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.22 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.23. Elementos salientes**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.23 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

**Artículo 7.1.24. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.24 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

#### **Artículo 7.1.25. Elementos técnicos de las instalaciones**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.25 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

#### **Artículo 7.1.26. Casos particulares.**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.26 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

#### **Artículo 7.1.27. Normas específicas de la edificación Residencial.**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.27 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

#### **Artículo 7.1.28. Normas específicas de la edificación de Garajes.**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.28 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

#### **Artículo 7.1.29. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.2.29 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

### **CAPITULO II.- Ordenanzas de zona**

#### **Sección 1ª.- Ordenanzas particulares Vivienda Unifamiliar Aislada UAS-ALA**

##### **Artículo 7.2.1.1. Delimitación y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación UAS AL.

##### **Artículo 7.2.1.2. Condiciones de ordenación**

###### **1. Edificabilidad neta**

En general, la edificabilidad sobre superficie de parcela neta es de 0,16992 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo en la unidad de ejecución ALA-3 (Alamillo Centro) y de 0,16293 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo en la unidad de ejecución ALA-4 (Alamillo).

Se exceptúan de esta regla las parcelas que ceden terreno para la ampliación del cauce del arroyo Alamillo y las edificadas con anterioridad a la aprobación inicial de este plan parcial, de acuerdo con las condiciones expresadas en el punto 5 de la memoria de ordenación.

En ningún caso, este aumento de edificabilidad en estas parcelas podrá suponer un aumento del techo máximo edificable de cada unidad.

###### **2. Parcela y fachada mínima**

Para nuevas parcelas, la superficie mínima de parcela será de 1.200 m<sup>2</sup> y una fachada mínima de 12 metros.

Las parcelas existentes con menor superficie y longitud de fachada, de acuerdo con los criterios contenidos en la memoria de ordenación de este documento, se consideran catastrales, y, a todos los efectos edificables y segregables.

Las parcelas resultantes provenientes de fincas afectadas por cesión de terrenos para nuevo viario o mejora del existente, para sistema local de equipamiento o ampliación del cauce del arroyo Alamillo, podrán ser de menor superficie que la mínima y con menor fachada, de acuerdo con los criterios contenidos en la memoria de ordenación de este documento.

También se exceptúan aquellas parcelas que con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan tuvieran sus bordes consoli-

dados de forma que impidan homologar su superficie o dimensión mínima de fachada.

###### **3. Ocupación máxima de parcela**

En general, el porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 16,985% en la unidad de ejecución ALA-3 (Alamillo Centro) y del 16,297% en la unidad de ejecución ALA-4 (Alamillo Centro), calculado de manera que toda la edificabilidad permitida pueda disponerse en una sola planta. Como Los porches contabilizan al 50% de ocupación.

Se exceptúan de esta regla las parcelas que ceden terreno para la ampliación del cauce del arroyo Alamillo y las edificadas con anterioridad a la aprobación inicial de este plan parcial, de acuerdo con las condiciones expresadas en el punto 5 de la memoria de ordenación, donde la ocupación será la resultante de disponer toda la edificabilidad permitida en una sola planta.

##### **Artículo 7.2.1.3. Condiciones de la edificación**

###### **1. Separación de linderos públicos.**

La separación mínima de la edificación a linderos públicos será de 6 m.

En las parcelas edificadas antes de la aprobación de este plan, la separación a linderos será la existente.

###### **2. Separación a linderos privados.**

La separación mínima de la edificación a los linderos privados será para todas las subzonas de 3 m.

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

En las parcelas edificadas antes de la aprobación de este plan, la separación a linderos será la existente.

###### **3. Altura máxima y número de plantas.**

La altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes normas.

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.**

Para todas las subzonas, la altura libre de plantas Bajas y plantas Altas no será inferior a 2,60 m.

###### **5. 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.

En las parcelas edificadas antes de la aprobación de este plan, la valla existente se considerará adaptada a ordenanzas.

b) Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el apartado a).

c) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

#### **Artículo 7.2.1.4. Regulación de usos**

a) Uso dominante:

Residencial Unifamiliar.

b) Usos compatibles:

- Industria 1ª categoría.

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

- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).

- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

### **Sección 2ª.- Ordenanzas particulares Vivienda Unifamiliar Adosada UAD-AL**

#### **Artículo 7.2.2.1. Definición y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación con la trama UAD-AL de las unidades de ejecución UE-ALA1, UE-ALA2 y las manzanas R10.b de la UE-ALA3.

#### **Artículo 7.2.2.2. Condiciones de Ordenación**

1. Parcelas.

a) Superficie mínima admisible de parcela será de 225 m<sup>2</sup>.

b) Fachada mínima admisible de parcela será de 8 metros.

3. La edificabilidad y techo máximo edificable será la siguiente:

- 0,42238 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en las manzanas de las unidades de ejecución UE-ALA1, UE-ALA2

- 0,25043 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en la manzana R10.b de la UE-ALA3

2. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será el resultante de desarrollar toda la edificabilidad de la parcela en una sola planta, una vez aplicadas las determinaciones de separación a linderos públicos y privados. Los porches computan al 50% de su superficie.

#### **Artículo 7.2.2.3. Condiciones de la edificación**

1. 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.

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 parcelas en esquina, se considerarán fachada principal la que pertenezca al frente de manzana de más longitud.

b) La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la valla 5 metros, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de calle.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

3. Profundidad máxima edificable

No se fija profundidad máxima edificable.

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

- La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela 4 metros. Quedan excepcionadas del cumplimiento de éste parámetro las parcelas en esquina.

- Se permiten los vuelos de cuerpos salientes a vial con un tope máximo será de 1 metros desde la alineación de la edificación.

5.- Separación a linderos privados.

Podrá plantearse viviendas pareadas siempre y cuando la separación a linderos privados sea de mayor o igual a 3 metros.

Para plantear la tipología de viviendas pareadas habrá de presentarse proyecto unitario de viviendas dos a dos y estudio previo de toda la manzana donde se compruebe que no van a quedar medianeras vistas.

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 presentes Normas.

No obstante, dentro de una altura máxima de cumbre de 9,75m, 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 m contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la ocupación total de cada unidad de vivienda, y una altura máxima libre de 2,50 metros.

#### **Artículo 7.2.2.4. Edificación conjunta de parcelas**

1. En conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 5.000 m<sup>2</sup>, cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará un Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder proyecto de edificación y licencia de obras unitarios.

El Estudio de Detalle podrá ser tramitado con el proyecto de edificación de la totalidad o en su caso de la primera fase, de forma que su aprobación y el otorgamiento de la licencia se puedan resolver en un sólo acto.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicarlas condiciones de parcela mínima.

c) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el

conjunto. Sin embargo la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.

d) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación y edificación reguladas en los artículos anteriores de esta sección que no hayan sido expresamente excepcionales en este artículo.

e) A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. En los casos cuyo objetivo, sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en esta sección.

#### **Artículo 7.2.2.5. Regulación de usos**

- a) Uso dominante  
Residencial Unifamiliar
- b) Usos compatibles:
  - Industria 1ª categoría.
  - Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música y grupo c) de uso Recreativo).
  - Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).
  - Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

### **Sección 3ª.- Ordenanzas particulares COM-ALA**

#### **Artículo 7.2.3.1. Delimitación y subzonificación**

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación como "COM-ALA", que se corresponde con la parcela ocupada por el salón de celebraciones "El Alamillo".

#### **Artículo 7.2.3.2. Condiciones de ordenación**

1. Edificabilidad neta  
La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta es de 0,33617 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo.
2. Ocupación máxima de parcela  
El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 33,617%. Los porches computarán un 50%.

#### **Artículo 7.2.3.3. 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 para todas las subzonas de 6 m.
2. Separación a linderos privados.  
La separación mínima de la edificación a los linderos de parcela que no den frente al vial será para todas las subzonas de 3 m.  
Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.
3. Altura máxima y número de plantas.  
La altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes normas.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbrera de 9,75 m podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada y cuyo techo edificable computará a partir de una altura libre de 2,00 m contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma,

con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta a la que se acceda, y una altura máxima libre de 2,50 metros.

Se permiten remates con pérgolas, belvederes, toldos, etc..., así como la ubicación de piscinas en cubiertas.

4. Altura libre de plantas.

Para todas las subzonas, la altura libre de plantas Bajas y plantas Altas no será inferior a 2,60 m.

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

#### **Artículo 7.2.3.4. Regulación de usos**

- a) Uso dominante:  
Terciario, incluido usos turísticos y recreativos tales como hoteles, bares, y establecimientos de restauración
- b) Usos compatibles:
  - Industria 1ª categoría.
  - Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).
  - Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

### **Sección 4ª.- Ordenanzas para los suelos calificados como Equipamiento**

#### **Artículo 7.2.4.1.- Definición**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.13.1 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

#### **Artículo 7.2.4.2.- Índice de edificabilidad de los equipamientos**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.13.2 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

#### **Artículo 7.2.4.3.- Ejecución y Planeamiento**

Será de aplicación lo especificado en el art. 13.13.3 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.