

OTRAS ENTIDADES

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

Núm. 4.030/2010

R^º.: PVJ / Planeamiento 4.1.3 6/2008

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 14 de Enero de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO: Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial PP PAU O-4 "Huerta Santa Isabel Oeste" promovida por la Junta de Compensación del PP PAU O-4 "Huerta Santa Isabel Oeste".

SEGUNDO: Trasladar el Acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en la Unidad Registral Provincial del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

TERCERO.- Trasladar el Acuerdo al Consejo Consultivo de Andalucía.

CUARTO: Trasladar el Acuerdo al Registro Administrativo Municipal de Instrumentos Urbanísticos.

QUINTO: Una vez se certifique el depósito en el Registro Municipal y en el Registro Autonómico, publicar la resolución y las ordenanzas en el BOP (artículo 41.2 LOUA).

SEXTO: Notificar el presente Acuerdo a los interesados en el procedimiento, significándoles los recursos que, en su caso, procedan.

Córdoba, 2 de febrero de 2010.- El Gerente, Francisco Paniagua Merchán.

ORDENANZAS REGULADORAS CAPITULO III. ORDENANZAS REGULADORAS DE ZONA

TEXTO REFUNDIDO

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1. - Ámbito de aplicación.

El presente Plan Parcial ordena el suelo clasificado como urbanizable sectorizado, identificado como PP O-4 "denominado "Huerta Santa Isabel Oeste", y determinado en el Plan de Sectorización P.A.U. O4 "Huerta Santa Isabel," desarrollado y aprobado definitivamente al amparo del Texto Refundido de Noviembre de 2002 del Plan de Ordenación Urbana de Córdoba.

La delimitación y ámbito del mismo se establecen en los planos correspondientes de información y ordenación.

Art. 1.2. - Vigencia y Modificación del Plan Parcial.

1.- El Plan Parcial entrará en vigor desde la publicación, en el Boletín Oficial correspondiente, de la aprobación definitiva y de las presentes ordenanzas urbanísticas. A partir de entonces tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

2.- Será necesario tramitar una modificación del Plan Parcial, conforme al art. 38 de la LOUA, cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas que afecten las condiciones de ordenación, edificación o uso conforme a la calificación y estructura general definida en el presente Plan.

Art. 1.3. -Obligatoriedad.

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el presente sector, ya sea de iniciativa pública o privada, se ajustará a las presentes ordenanzas reguladoras.

Art. 1.4. - Interpretación del documento.

1.- La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2.- En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá la escrita, si bien la interpretación de cualquier determinación de este Plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

Art. 1.5. - Normas de aplicación.

1.- Será de plena aplicación lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, Texto Refundido Noviembre de 2002, definida como cuerpo normativo de la ordenación urbanística del Municipio y en lo referente a:

- "Normativa. Régimen Urbanístico", que regula el régimen jurídico al que quedan sometidas las distintas clases de suelo, con las particularidades contenidas en el siguiente capítulo de estas Ordenanzas.

- "Normativa. Usos, Ordenanzas y Urbanización", que regula las condiciones generales y particulares de los usos, edificación y urbanización, en cuanto a las siguientes regulaciones:

1. Con relación a las determinaciones de este Plan sobre los usos es de aplicación plena en cuanto a definiciones y contenidos en el TITULO DUODÉCIMO.- REGULACION DE LOS USOS "
2. Con relación a las determinaciones de este Plan sobre Normas Generales de la edificación, es de aplicación plena en cuanto a definiciones y contenidos el CAPÍTULO SEGUNDO del TITULO DECIMOTERCERO.
3. Con relación a las determinaciones de este Plan sobre las infraestructuras se han de considerar, sin carácter normativo, los criterios orientativos especificados en el TITULO DECIMOCUARTO "Recomendaciones para el diseño de Infraestructuras".

2.- En lo que se refiere a las condiciones particulares de la edificación en función de la zonificación establecida, éstas se especifican en el CAPÍTULO 3 de estas Ordenanzas Reguladoras.

CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Art. 2.1.- Unidades de Ejecución.

A efectos del desarrollo y ejecución del presente Plan se establecen una única Unidad de Ejecución que comprende la totalidad del sector, denominada como tal U.E. "Residencial Huerta Santa Isabel Oeste", cuyos propietarios tendrán las obligaciones y cargas, así como los deberes urbanísticos establecidos respectivamente en los artículos, 2.1.3 y 2.1.4 de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización, en concordancia con las determinaciones del PGOU y ley 7/2002 Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 2.2.- Instrumentos de Gestión. Sistema de Actuación.

1.- El sistema de actuación para la unidad de ejecución se realizará por Compensación, de acuerdo con las determinaciones del PGOU, y la Sección Cuarta, Capítulo II, Título II de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- La parcelación de las manzanas propuesta en el presente Plan a efectos del desarrollo del proceso edificatorio se establecerán definitivamente en el correspondiente Proyecto de Parcelación, en cumplimiento, en cualquier caso, de las condiciones de parcelación y ordenación establecidas en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

Art. 2.3.- Instrumentos complementarios de Ordenación.

1.- ESTUDIOS DE DETALLE.

a) Se podrán formular Estudios de Detalles, siempre que su ámbito comprenda una manzana completa de la ordenación establecida en el Plan Parcial, con la finalidades exclusivas establecidas en el art. 3.2.5,1.c) del PGOU, y en relación al artículo 15.1.a de la L.O.U.A.

b) Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del Plan Parcial en cuanto a las condiciones de ordenación y regulación de usos de la zonificación asignada a la manzana objeto del Estudio de Detalle y en concordancia a las condiciones establecidas artículo 15.2 de la L.O.U.A.

c) El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el art. 3.2.5.3 del PGOU.

2.- ESTUDIOS PREVIOS O ANTEPROYECTO.

a) Será preceptiva la presentación y aprobación previa de un Estudio Previo a nivel Anteproyecto para totalidad de la edificación de las manzanas y/o parcelas indicadas en el Plan Parcial en el caso de parcelación o subdivisión de la misma conforme a las normas generales indicadas en estas NN.UU, y su desarrollo por proyectos de edificación independientes.

El Estudio Previo a nivel de Anteproyecto indicará:

- La resolución global, arquitectónica y compositiva, para el conjunto de la edificación de la totalidad de la manzana y por tanto para cada parcela, definiendo a nivel de anteproyecto la homogeneidad resultante en el conjunto de la edificación, la continuidad de planos y forjados horizontales y la inexistencia de discontinuidades volumétricas o medianeras entre las construcciones de parcelas independientes y el cumplimiento de alineaciones y rasantes establecidas en el Plan Parcial.

- El diseño y tratamiento de espacios comunes exteriores, y en su caso, la mancomunidad del mismo.

b) Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del Plan Parcial en cuanto a las condiciones de ordenación y regulación de usos asignadas a la manzana.

c) El contenido de los Estudios Previos será como mínimo el siguiente:

- Memoria justificativa y descriptiva de la solución adoptada y del cumplimiento de los parámetros urbanísticos asignados por el Plan Parcial así como de los aspectos indicados en el apartado a)
- Planos a escala adecuada que como mínimo para la edificación serán a 1/100 que expresen la solución global requerida para el conjunto de la edificación.

3.- ESTUDIOS DE DETALLE POR INCIDENCIA ARQUEOLÓGICA

a) Se podrán formular Estudios de Detalles, siempre que su ámbito comprenda una parcela de la ordenación establecida en el Plan Parcial, con la finalidades exclusivas establecidas en el art. 3.2.5,1.c) del PGOU, y en relación al artículo 15.1.a de la L.O.U.A. justificadamente por la aparición de restos arqueológicos (en la intervención preventiva) y que motivadamente, conforme a la resolución de los organismos pertinentes, sean necesario preservar y afecten a una o varias de las determinaciones del presente Plan Parcial.

b) Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del Plan Parcial en cuanto al aprovechamiento máximo y regulación de usos de la zonificación asignada a la parcela objeto del Estudio de Detalle y en concordancia a las condiciones establecidas artículo 15.2 de la L.O.U.A.

c) El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el art. 3.2.5.3 del PGOU.

Art. 2.4.- Instrumentos de Ejecución Material.

Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos realizarán la ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo.

1.- PROYECTO DE URBANIZACION

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo mediante un único Proyecto de Urbanización de acuerdo al art. 3.5.2 del PGOU y con el contenido establecido en el art. 3.5.3 del PGOU.

2.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y OTROS

Los supuestos de edificación y actividades, definidos en el Plan Parcial, se llevaran a cabo por los siguiente tipos de ejecución:

De edificación.

Otras actuaciones urbanísticas.

De actividades e instalaciones.

De modificación del uso.

De intervención arqueológica.

Todos de acuerdo a lo definido en el art. 3.5.2 hasta el 3.6.5 del PGOU.

Art. 2.5.- Previsión de plazos para el cumplimiento de deberes.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales para la adquisición gradual de facultades urbanísticas, se establecen en el "Plan de Etapas" del presente Plan Parcial y se relacionan a continuación.

- El plazo para le ejecución de la unidad (cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización) será de 45 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial (entrada en vigor) con las etapas indicadas en el punto siguiente.
- El plazo para la solicitud de licencia de obras de edificación a partir desde la recepción de las obras de urbanización será:
- Para los titulares de parcelas calificadas con el régimen de vivienda protegida - V.P.O- (PAS HSI-2) será de 36 meses.
- Para los titulares de las parcelas calificadas para el régimen de vivienda libre (PAS HSI-1 y PAS-HSA-3) será de 96 meses.

CAPITULO III. ORDENANZAS REGULADORAS DE ZONA

Art. 3.0.- Zonificación.

En el presente Plan Parcial se distinguen las siguientes zonas a efectos edificatorios:

- Zonificación RESIDENCIAL PAS. HSI Tipología edificación Plurifamiliar aislada Huerta Santa Isabel.

- Zonificación. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. D

SECCIÓN 1.- ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL PAS. HSI

Art. 3.1.- Delimitación y subzonificación

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano B1. ZONIFICACION" como PAS. HSI (Plurifamiliar Aislada Huerta Santa Isabel).

Se establecen tres subzonas indicadas como: PAS.HSI-1, PAS.HSI-2 y PAS.HSI-3 diferenciadas por sus condiciones de ordenación, intensidad y edificación.

Responde a la edificación residencial plurifamiliar caracterizada por su desarrollo en altura e implantación de forma aislada en

la parcela, es decir, separada de los linderos públicos y privados.

Art. 3.2.- Condiciones de ordenación

1. Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, para cada una de las subzonas es:

Subzona	Índice de edificabilidad neta
PAS.HSI-1.....	1,93 m ² t/m ² s
PAS.HSI-2.....	2, 355 m ² t/m ² s / 2,455 m ² t/m ² s / 2, 358 m ² t/m ² s, 2, 428 m ² t/m ² s (según manzana y cuadro)
PAS.HSI-3...	2, 50 m ² t/m ² s

2. Parcelación. Superficie mínima y fachada mínima

La parcela mínima edificable deberá cumplir, simultáneamente y para cada subzona, a excepción de las que el propio Plan Parcial establece inicialmente como manzana o parcela desde la propia ordenación, las siguientes condiciones para su superficie de suelo mínima y para su longitud mínima de fachada principal a viario público:

Subzona	Superficie mínima	Fachada mínima
	M ² de suelo	Metros
PAS.HSI-1.....	2.500	60
PAS.HSI-2.....	2.000	45
PAS.HSI-3.....	3.000	45

Excepcionalmente, y en la manzana R10, se exceptúa la condición de parcela mínima, debiendo aplicarse las determinaciones del art. 3.3 apartado b) segundo párrafo, relativas a la volumetría y necesidad de un Estudio Previo o Estudio de Detalle.

3. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima sobre la parcela respecto a la superficie total de la misma, distinguiendo sobre y bajo rasante, queda definido para cada subzona:

Subzona	Ocupación máxima	Ocupación máxima
	sobre rasante	bajo rasante
PAS.HSI-1.....	35	60
PAS.HSI-2.....	40	70
PAS.HSI-3.....	45	75

Excepcionalmente, conforme al PGOU, se permite un mayor nivel de ocupación en plantas de sótano con destino a garaje y como máximo el porcentaje indicado.

En el caso de la subzona PAS.HSI-3 la ocupación bajo rasante podrá llegar hasta la alineación de parcela al vial.

4. Disposición de la superficie edificable

La superficie total de techo edificable máximo permitido en cada parcela podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte de esta superficie a edificaciones auxiliares.

La disposición de la superficie edificable vendrá limitada por:

a) La edificación principal, o en su caso, una o varias de las edificaciones principales del conjunto, deberán disponerse alineadas al vial definido y conforme se indica en el plano nº B-2 Alineaciones, rasantes y características de la ordenación, respetando el preceptivo retranqueo y configurando, como mínimo, los frentes de edificación indicados por la alineación retranqueada.

b) La superficie edificable y los demás parámetros de ordenación y edificación aplicables a la zona así como por los criterios

de implantación de la edificación en relación a la propuesta de alineaciones básicas y principales e implantación general de la edificación, que con carácter orientativo para el cumplimiento de mínimos indicado, queda definido por el Plan en el plano de Imagen (nº B-13) para cada manzana.

Art. 3.3.- Condiciones de edificación

1. Separación de linderos.

a) Retranqueos de la alineación:

El retranqueo de la edificación respecto a al alineación a vial o espacio público es obligatorio para todas la subzona, siendo los siguientes conforme a la documentación gráfica:

- 6,00 metros para las edificaciones alineadas al vial A según plano.
- 5,00 metros para las alineadas a los viales G y H.
- 3,00 m para el resto de viales.

Además del retranqueo anterior, las plantas altas podrá retranquearse hasta 5,00 metros respecto al retranqueo obligatorio. En este sentido, los mismos habrán de cumplir las condiciones generales que para patios mixtos se establecen en el art.13.2.27 del PGOU.

b) Separación a linderos privados.

En todas las subzonas, la separación a linderos privados será como mínimo, de 1/2 de la altura total del edificio en dicho punto. Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.

Excepcionalmente, y en caso de subdivisión parcelaria de las manzanas definidas en el Plan, las edificaciones se adosarán obligatoriamente a linderos privados, como se indica en el Plan Parcial, en el plano de implantación volumétrica o Imagen propuesta nº B-13 y previo Estudio de Detalle, en su caso Estudio Previo, en los siguientes casos:

- En las manzanas R4.2, R5.2, R6.2, R7.2, R.8.1, R.9.1 y R.10
- En las manzanas R8.2, R9.2, R.12 , R.13 y R14

2. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

Será como mínimo igual a 2/3 de la altura total de la edificación mayor.

3. Altura máxima edificable y nº de plantas máximo.

En todas las subzonas la altura máxima de la edificación será de 22,50 metros y 7 plantas (PB+6) como número máximo de las mismas.

4. Vuelo de cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 2,00 m.

b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre interior de parcela no podrá exceder de 1/10 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo de 2,00 m.

c) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el artículo 13.2.22 de las Normas del PGOU.

5. Ordenanzas de vallas.

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

b) Parcelas edificadas.

1. Vallas alineadas a vial:

Se realizarán con 1,00 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.

Se representará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

Esta valla coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En caso de que la planta baja de la edificación se destine parcial o totalmente a usos compatibles, la valla podrá desaparecer permitiendo la observación de escaparates y el libre acceso a los locales.

En las zonas o parcelas en las que obligatoriamente se destinen a otros usos diferentes al residencial, está deberá desaparecer como queda reflejado e indicado en el plano nº B.2, debiéndose quedar reflejado en la pavimentación u otros elementos de urbanización el límite entre la parcela de propiedad privada y el vial público.

2. Vallas medianeras:

Los cerramientos de parcela o vallas situados como medianerías, se realizarán con elementos ligeros y setos vegetales hasta una altura máxima de 2,50 metros.

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

6.- Dotación de plazas de aparcamiento.

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos y bicicletas previstas en el art. 12.7.12 del PGOU, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el interior de la edificación y en su caso bajo rasante, prohibiéndose su implantación en el espacio libre de parcela, y de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 13.2.28 del PGOU.

Los accesos de vehículos deberán diseñarse y realizarse preceptivamente y obligatoriamente desde vial de tráfico rodado; y específicamente, para las parcelas recayentes al vial A (arco oeste), en su caso, éstos se definirán desde el vial paralelo o perpendicular al mismo, evitándose, en todo caso, la apertura de accesos (entradas y salidas) de vehículos desde el vial de borde A.

7.- Infraestructuras técnicas.

a) Los STI (Sistema Técnico de Infraestructura) indicados en el Plan e incluidos en la zonificación PAS –HSI, conforman las reservas de suelo previstas para la ejecución de los Centros de Transformación o Recintos de Recogida Residuos, según se trate respectivamente de los puntos de suministro para el servicio de abastecimiento de energía eléctrica o de recogida de residuos urbanos respectivamente. Esta reserva de suelo posee el carácter de carga pública sobre la parcela en cuestión, y relativa específicamente a la infraestructura a implantar, por lo que se su ejecución se adecuará a las terminaciones sectoriales de aplicación. Su localización en el Plan es orientativa dentro de la parcela o manzana indicada en los planos de ordenación, pudiendo adecuarse su situación en el Proyecto de Urbanización o en su caso en el proyecto de edificación correspondiente conforme a las necesidades puntuales del propio proyecto.

b) Las construcciones o edificaciones pertenecientes al STI (centros de transformación o recintos de residuos urbanos), incluidas o que se desarrollen sobre los suelos delimitados con ordenanza PAS-HI se ejecutaran conforme a las determinaciones del presente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización de desarro-

llo y especificaciones de las compañías o Servicio correspondientes. Las construcciones de los Centros de transformación y o Recintos de Recogidas de Residuos, se dispondrán dentro de la parcela como un servicio comunitario más, integrándose, en su caso con el proyecto de edificación y urbanización de la parcela, y consecuentemente con la diseño de delimitación de la misma y con la condición de que la fachada del centro coincida con la alineación de la valla límite de propiedad.

c) La superficie construida de los STI, no computará en cualquier caso a efectos de techo edificable máximo indicado en el Plan para cada zona o subzona.

d) Los STI- Centros de transformación- podrá ser de titularidad privada o pública y serán objeto de los correspondientes convenios de cesión de uso a la Compañía de Distribución ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L.U., según lo establecido en el Título III, Capítulo II, artículo 47 del R.D. 1955/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de las instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. 27 de Diciembre de 2.000, y cumplirá, en cualquier caso, la Ordenanza Reguladora de Ubicación y Construcción de Centros de Transformación en suelo urbano y urbanizable en actuaciones de de uso global residencial del Excmo. Ayuntamiento.

Art. 3.4.- Regulación de Usos.

Solo se admiten los usos siguientes:

a) Uso dominante:

- Residencial Plurifamiliar para todas las subzonas, debiéndose observar la implantación obligatoria del régimen jurídico de Vivienda Protegida (art., 12.2.1 apartado 2.2B del P.G.O.U) en la subzona PAS HSI-2

b) Usos compatibles:

- El uso terciario es obligatorio como comercial en planta baja en la subzona PAS HSI-3 con un mínimo del 6,50 % del techo total asignado a la parcela.

- Industria 1ª categoría.

- Terciario (Excepto grupo c) de Recreativo).

- Equipamiento Comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios).

- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

SECCIÓN 2.- ORDENANZA DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Art. 3.17. – Delimitación y Tipología del Equipamiento Comunitario (EQ).

Comprende las zonas o reservas de suelo para Servicios de Interés Público y Social grafiada y delimitados en el "Plano B1. ZONIFICACION" con las siguientes nomenclaturas en función del correspondiente uso dotacional o comunitario:

- **E1,2..** correspondiente a la reserva para Equipamiento Educativo.
- **D1,2..** correspondiente a la reserva para Parque Deportivo.
- **S1,2..** correspondiente a la reserva para Equipamiento Social.
- **CO** correspondiente a la reserva para Equipamiento Comercial.

En todos los casos responden a la tipología de edificación Dotacional implantada de forma aislada en la parcela, es decir, separada de los linderos públicos y privados.

Art. 3.18. – Condiciones de Ordenación.

1.- Parcela mínima.

La definida en los planos de ordenación y proyecto de parcelación.

2.- Edificabilidad neta.

Equipamiento Educativo: El que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

Parque Deportivo: El que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

Equipamiento Social (Servicios de Interés Público y Social-SIPS): El que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

Equipamiento Comercial: La edificabilidad neta será la que derive del programa propio de la instalación, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable y nunca inferior a los 14.652 m² que marca el vigente Reglamento de Planeamiento.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

- Separación mínima a linderos públicos o alineación a vial: La indicada en los planos de ordenación y en cualquier caso un mínimo de 5,00 metros.

- Separación mínima a linderos privados: Será como mínimo de 1/2 de la altura total del edificio, y en cualquier caso no inferior a 6,00 metros. Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.

4. Condiciones de implantación

La implantación de las edificaciones en la parcela será libre cumpliendo en cualquier caso la separación a linderos anteriormente hincada. No obstante en la manzana dotacional E, será preceptivo mantener las trazas de la vereda pecuaria y del acueducto enterrado tal y como se indica en los planos de ordenación en un ancho de 21 m para la antigua Vereda de Trassierra y de 5 m para el acueducto.

Art. 3.19. – Condiciones de la edificación.

1.- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para todos los tipos dotacionales será del 70%.

2.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima edificable será de 14,60 metros.

La superficie de techo edificable se distribuirá en un número máximo de 4 niveles o plantas (PB+3).

4. Altura libre de plantas.

La altura libre de planta baja y plantas altas no será inferior a 3,00 m.

5.- Dotación de plazas de aparcamiento.

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos y bicicletas previstas en el art. 12.7.12 del PGOU, deberán preverse en el Proyecto de Edificación, señalizadas e identificadas, en el espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación, de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 13.2.28 del PGOU.

5. Ordenanza de valla.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1,00 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 100 cm.

- Vallas medianeras: Dado el carácter público de los espacios adyacentes, en caso de ejecutar valla, ésta se realizará con idénticas características que la valla alineada a vial.

6.- Infraestructuras técnicas.

a) Los STI (Sistema Técnico de Infraestructura) indicados en el Plan e incluidos en la zonificación EQ, conforman las reservas de suelo previstas para la ejecución de los Centros de Transformación o Recintos de Recogida Residuos, según se trate respectiva-

mente de los puntos de suministro para el servicio de abastecimiento de energía eléctrica o de recogida de residuos urbanos respectivamente. Esta reserva de suelo posee el carácter de carga pública sobre la parcela en cuestión, y relativa específicamente a la infraestructura a implantar, por lo que se su ejecución se adecuará a las terminaciones sectoriales de aplicación. Su localización en el Plan es orientativa dentro de la parcela o manzana indicada en los planos de ordenación, pudiendo adecuarse su situación en el Proyecto de Urbanización o en su caso en el proyecto de edificación correspondiente conforme a las necesidades puntuales del propio proyecto.

b) Las construcciones o edificaciones pertenecientes al STI (centros de transformación o recintos de residuos urbanos), incluidas o que se desarrollen sobre los suelos delimitados con ordenanza EQ se ejecutaran conforme a las determinaciones del presente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización de desarrollo y especificaciones de las compañías o Servicio correspondientes. Las construcciones de los Centros de transformación y o Recintos de Recogidas de Residuos, se dispondrán dentro de la parcela como un servicio comunitario más, integrándose, en su caso con el proyecto de edificación y urbanización de la parcela, y consecuentemente con la diseño de delimitación de la misma y con la condición de que la fachada del centro coincida con la alineación de la valla límite de propiedad.

c) La superficie construida de los STI, no computará en cualquier caso a efectos de techo edificable máximo indicado en el Plan para cada uso dotacional.

d) Los STI- Centros de transformación- podrá ser de titularidad privada o pública y serán objeto de los correspondientes convenios de cesión de uso a la Compañía de Distribución ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L.U., según lo establecido en el Título III, Capítulo II, artículo 47 del R.D. 1955/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de las instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. 27 de Diciembre de 2.000, y cumplirá, en cualquier caso, la Ordenanza Reguladora de Ubicación y Construcción de Centros de Transformación en suelo urbano y urbanizable en actuaciones de de uso global residencial del Excmo. Ayuntamiento.

Artículo 3.20. - Regulación de usos.

a) Uso dominante en cada dotacional específico:

E. Equipamiento Educativo: Parque Deportivo conforme aptdo 2.3 del Art. 12.5.1 del PGOU.

D. Parque Deportivo: Parque Deportivo conforme aptdo 2.3 del Art. 12.5.1 del PGOU.

S. Equipamiento Social: Servicio de Interés Público y social conforme aptdo 2.2 del Art 12.5.1 del PGOU.

CO. Equipamiento Comercial: Comercial.

b) Usos compatibles:

Será de aplicación el art. 10.2.29 del PGOU sobre "Implantación efectiva del uso dotacional".

1. Cuando el Ayuntamiento así lo estime, en atención a las necesidades de cada zona, podrán implantarse equipamientos sociales en suelos calificados de educativo o deportivos, y viceversa sin que ello implique la necesidad de tramitar modificación de elementos del Plan General.

En cualquier caso, será preceptivo un Estudio Previo de las necesidades, disponibilidades de suelo y posibilidades inversoras del barrio en cuestión, si se trata de una dotación local, o del distrito o ciudad si se trata de un sistema general.

2. Los suelos de sistemas generales y locales calificados de equipamiento comunitario se podrán gestionar conforme a los

procedimientos establecidos en la legislación vigente.
El equipo redactor. Córdoba abril / noviembre 2005 / enero

2009, Luis Jiménez Soldevilla y Pedro Peña Amaro, Arquitectos.
