

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN

TITULO I. DISPOSICIONES PREVIAS

Art. 1º. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. Tiene por objeto adaptar la ordenanza del Sector de acuerdo con el contenido del Plan General de Ordenación Urbana (en su Texto Refundido de Marzo de 2003), y modificar algunos aspectos de las determinaciones del Plan Especial.

2. Los contenidos de la Modificación del Plan Especial son los siguientes:

- Adaptar el P.E.R.I. a las determinaciones del P.G.O.U. para Planeamiento Aprobado.

- Compatibilizar el contenido de los Convenios suscritos por la Orden Hospitalaria de San Juan de Dios y la Asociación Civil Institución Teresiana con la Gerencia de Urbanismo de Córdoba, dado que ésta última adquirió el compromiso en los Convenios de incorporar sus previsiones al P.E.R.I. como determinaciones urbanísticas.

- Incorporar nuevos viales pormenorizando la ordenación, por considerar que con ello se obtiene una mejor y optimizada estructura parcelaria.

- Adecuar y redefinir el ámbito a la resolución de los Tribunales.

- Modificar las unidades de ejecución fusionando las previstas en el vigente P.E.R.I. bajo los nombres Cardenal Portocarrero y Arroyo del Moro.

Art. 2º. Alcance y contenido documental.

1. Las Normas de Ordenación de la presente Modificación de Plan Especial serán de aplicación para el ámbito territorial en el que se centran, 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.

Art. 3º. Efectos y vigencia.

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

Art. 4º. Revisión y modificación.

1. Supondrá la revisión del presente documento 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:

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.

TITULO II. DISPOSICIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 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 Art. 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 Art. 2.2.2 de la NNUU del PGOU.

Art. 6º. Clasificación del suelo

1. Los suelos incluidos en el ámbito del Presente Plan Parcial, y clasificados por el vigente PGOU como Urbanos no Consolidados, 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 Urbano No Consolidado se transmutará automáticamente en suelo Urbano Consolidado cuando se ejecuten efectivamente todas las obras de urbanización previstas, en los plazos que establezca la presente Modificación de Plan Especial 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).

Art. 7º. Calificación del suelo

Los suelos incluidos en el ámbito de la presente Modificación de Plan Especial 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.

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE

Art. 8º. 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.

Art .9º.Usos Previstos:

Además del sistema viario, sistema de espacios libres y equipamientos, se incluye el uso residencial unifamiliar .

El uso Residencial asignado por el P.G.O.U se detalla en esta Modificación de Plan Especial en todas sus modalidades :Según la organización de parcelas y régimen se 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 IV: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. ORDENANZA DE LA ZONA UNIFAMILIAR AISLADA UAS-1

Art10º. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos la denominación Residencial Unifamiliar Aislada UAS-1.

Art. 11º. Condiciones de Ordenación

Las parcelas calificadas por el presente Plan como Unifamiliar Aislada UAS-1, se edificarán bajo las siguientes especificaciones:

Edificabilidad Neta: 0,40m²/m²s

Parcela Mínima:600 m².,

Fachada Mínima de la Parcela: La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá 16 m. de longitud mínima.

Se exceptúan de esta gama (superficie mínima de parcela y fachada mínima admisible) aquellas parcelas que no cumplan las condiciones antedichas por causa de la apertura de nuevo viario y que cumplan además las condiciones de:

1ª) La superficie resultante tras deslindar el vial no sea inferior al 60% de la parcela mínima.

2ª) Se encuentre encajada entre parcelas edificadas que imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio.

También se exceptúan aquellas parcelas que con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan tuvieran sus bordes consolidados de forma que impidan homologar su superficie o dimensión mínima de fachada.

Ocupación: El porcentaje de ocupación máxima de parcela será 40%

Art. 12º. 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 de 6 m.

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela, distante 5,00 m a la alineación de la calle, fuera igual o superior a 3,00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de esta ordenanza.

2. Separación a linderos privados.

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

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.

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 deberán 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).

a) 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.

6.Cuerpo de Garaje. Se permite la edificación de un volumen adosado a lindero privado, de superficie no superior a 20m², de una sola altura y de uso exclusivo de aparcamiento. Esta construcción cumplirá la separación a lindero público y computará a efectos de edificabilidad y ocupación.

Artículo 13. 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.

Artículo 14. Parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo del Plan General precedente.

Las parcelas incluidas en un ámbito de gestión con aprobación definitiva de su planeamiento y culminada su gestión urbanística mediante su Proyecto de Compensación o Reparcelación, podrán tramitar proyectos de agregación y segregación o de reparcelación total o parcial del ámbito para ajustar sus parámetros dimensionales a la nueva normativa.

Las parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo con planeamiento o gestión no aprobados definitivamente podrán culminarlos de acuerdo con sus determinaciones, o adaptarlas a la nueva normativa mediante los tramites de modificación necesarios.

SECCIÓN 2ª. ORDENANZA DE LA ZONA UNIFAMILIAR AISLADA UAS-2

Art. 15º. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos la denominación Residencial Unifamiliar Aislada UAS-2.

Art. 16º. Condiciones de Ordenación

Las parcelas calificadas por el presente Plan como Unifamiliar Aislada UAS-1, se edificarán bajo las siguientes especificaciones:

Edificabilidad Neta: 0,35m²/m²s

Parcela Mínima:750 m².,

Fachada Mínima de la Parcela:La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá 16 m. de longitud mínima.

Se exceptúan de esta gama (superficie mínima de parcela y fachada mínima admisible) aquellas parcelas que no cumplan las condiciones antedichas por causa de la apertura de nuevo viario y que cumplan además las condiciones de:

1ª) La superficie resultante tras deslindar el vial no sea inferior al 60% de la parcela mínima.

2ª) Se encuentre encajada entre parcelas edificadas que imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio.

También se exceptúan aquellas parcelas que con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan tuvieran sus bordes consolidados de forma que impidan homologar su superficie o dimensión mínima de fachada.

Ocupación: El porcentaje de ocupación máxima de parcela será 35%

Art.17º. 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 de 6 m.

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela, distante 5,00 m a la alineación de la calle, fuera igual o superior a 3,00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de esta ordenanza.

2. Separación a linderos privados.

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

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.

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 deberán 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 18. 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.

Artículo 19. Parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo del Plan General precedente

Las parcelas incluidas en un ámbito de gestión con aprobación definitiva de su planeamiento y culminada su gestión urbanística mediante su Proyecto de Compensación o Reparcelación, podrán tramitar proyectos de agregación y segregación o de reparcelación total o parcial del ámbito para ajustar sus parámetros dimensionales a la nueva normativa.

Las parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo con planeamiento o gestión no aprobados definitivamente podrán culminarlos de acuerdo con sus determinaciones, o adaptarlas a la nueva normativa mediante los tramites de modificación necesarios.

SECCIÓN 3ª. ORDENANZA DE LA ZONA UNIFAMILIAR AISLADA UAS-3

Art. 20º. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Usos la denominación Residencial Unifamiliar Aislada UAS-3.

Art. 21º. Condiciones de Ordenación

Las parcelas calificadas por el presente Plan como Unifamiliar Aislada UAS-1, se edificarán bajo las siguientes especificaciones:

Edificabilidad Neta: 0,30m²/m²s

Parcela Mínima: 950 m²,

Fachada Mínima de la Parcela: La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá 18 m. de longitud mínima.

Se exceptúan de esta gama (superficie mínima de parcela y fachada mínima admisible) aquellas parcelas que no cumplan las condiciones antedichas por causa de la apertura de nuevo viario y que cumplan además las condiciones de:

1ª) La superficie resultante tras deslindar el vial no sea inferior al 60% de la parcela mínima.

2ª) Se encuentre encajada entre parcelas edificadas que imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio.

También se exceptúan aquellas parcelas que con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan tuvieran sus bordes consolidados de forma que impidan homologar su superficie o dimensión mínima de fachada.

Ocupación: El porcentaje de ocupación máxima de parcela será 30%

Art. 22º. 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 de 6 m.

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela, distante 5,00 m a la alineación de la calle, fuera igual o superior a 3,00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de esta ordenanza.

2. Separación a linderos privados.

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

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.

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 23. 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.

Artículo 24. Parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo del Plan General precedente

Las parcelas incluidas en un ámbito de gestión con aprobación definitiva de su planeamiento y culminada su gestión urbanística mediante su Proyecto de Compensación o Reparcelación, podrán tramitar proyectos de agregación y segregación o de reparcelación total o parcial del ámbito para ajustar sus parámetros dimensionales a la nueva normativa.

Las parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo con planeamiento o gestión no aprobados definitivamente podrán culminarlos de acuerdo con sus determinaciones, o adaptarlas a la nueva normativa mediante los tramites de modificación necesarios.

SECCIÓN 4ª. ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Art. 25º. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona el área representada en los Planos de Calificación y Usos con la denominación Uso Equipamiento.

Art. 26º. Condiciones de ordenación

1. Se ajustarán a lo establecido en el Capítulo Decimotercero del Título 13, de los Usos, Ordenanzas y Urbanización de la Normativa del PGOU de Córdoba.

2. En casos debidamente justificados, en función de las necesidades del programa, accesibilidad,..., podrán autorizarse excepciones al cumplimiento de linderos públicos, permitiéndose el ajuste de las edificaciones a los mismos. En otro caso se cumplirán las ordenanzas de valla prescritas con carácter general para la Zona Residencial.

Córdoba, Enero de 2007

EL EQUIPO REDACTOR,



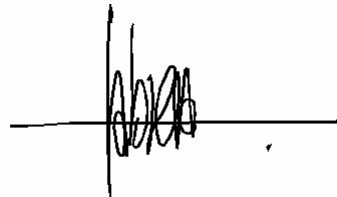
Manuel López Romero



Luís Giménez Soldevilla



Juan Antonio Chastang Gómez



José Ramón Cabrera Caracuel