TÍTULO VIII: ORDENANZAS DE COBERTURA PARA LAS PARCELAS EXISTENTES

ARTÍCULO 38: DELIMITACIÓN

Son de aplicación las disposiciones del presente Título a las parcelas con edificación a la fecha de aprobación inicial del presente PP-P-PO-5-1 BS BARQUERA SUR.

ARTÍCULO 39: UNIDAD EDIFICATORIA

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela que acredite su existencia al tiempo de la Aprobación del presente Plan Parcial por cualquier medio admisible en Derecho.

2. Toda parcela regulada en este Título será edificable, con independencia de su dimensión, y sin perjuicio de las condiciones particulares que le resulten de aplicación conforme a los artículos siguientes.

3. Cualquier agregación de dos o más parcelas reguladas en este Título que, estando autorizada por la Administración actuante, supere la superficie mínima prevista en el artículo 34 de estas Normas, estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de edificación previstas en el meritado precepto, y no a las determinaciones del presente Título.

ARTÍCULO 40: CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones particulares de ordenanzas de cobertura reguladas mediante el presente Título son las siguientes:

1. Condiciones de Parcelación:

Son las siguientes:

• Parcela mínima edificable: será de aplicación lo establecido en el artículo 39 del presente título.

• Fondo edificable: será de aplicación lo establecido en el artículo 39 del presente título.

• Frente de parcela mínima: será de aplicación lo establecido en el artículo 39 del presente título.

• Frente de parcela máxima: será de aplicación lo establecido en el artículo 39 del presente título.

2. Condiciones de edificación:

A. Parcelas con superficie inferior a 750 m²:

Las condiciones de posición de las parcelas serán las siguientes:

Separación a linderos:

• Aquellas parcelas cuya fachada sea superior o igual a 16 m se separará mínimo 3 metros de lindero principal y otros 3 metros del resto de los linderos.

• Aquellas parcelas cuya fachada se encuentre entre 16 y 12 metros se separará mínimo 3 metros de lindero principal, y h/3 metros del resto de los linderos entendiéndose como h la altura de la edificación prevista.

• Aquellas parcelas con fachada inferior a 12 metros se cumplirán lo establecido en el apartado anterior siempre y cuando dicha separación no impida la existencia de edificaciones con una crujía superior a 4m. En caso de esta imposibilidad se exceptuará de dicha disposición, siempre y cuando la edificación se mantenga aislada.

• Aquellas parcelas con fachada entre 3 y 5 metros, que sufren posteriormente un ensanchamiento, se separará a linderos medianeros 3m. En caso de que las dimensiones de la parcela no lo permitan se separará 1/3 de h del total de los linderos medianeros, siempre y cuando no se halle en la excepción marcada en el apartado anterior.

Ocupación Sobre Rasante:

• La ocupación máxima de la edificación en planta baja será del 25% de la superficie total de la parcela neta.

Ocupación bajo rasante:

• Podrá construirse sótano para uso de garaje y trastero cuya ocupación máxima no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa de acceso en su caso.

Construcciones auxiliares:

• Se permiten construcciones auxiliares con los siguientes usos:

- Garaje
- Vestuario y piscina
- Almacén
- Instalaciones

• La superficie consumida por estas construcciones auxiliares computará tanto a efectos de ocupación máxima como superficie edificables, y deberán cumplir las condiciones de posición establecidas.

B. Parcelas con superficie mayor o igual a 750 m²:

Se estará a lo dispuesto por el artículo 34 de las presentes normas.

2. Condiciones de Edificabilidad:

La edificabilidad neta será de 0,184386 m2t/m2s

Los criterios establecidos en cuanto a computo de superficie edificada serán los establecidos por el PGOU de Córdoba en el apartado que corresponda.

Todas aquellas parcelas edificadas que excedan el índice de edificabilidad neto establecido desde el Plan Parcial regularán su situación en el Proyecto de Reparcelación.

3. Condiciones Forma y Volumen:

La altura máxima permitida será de PB+1 con una altura máxima de 7 metros, medida según los criterios previstos en el artículo 13.2.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

La altura libre de plantas bajas y altas no será inferior a 2,60 metros.

4. Condiciones de uso:

El uso global de la zona es el residencial en su uso pormenorizado de vivienda unifamiliar aislada.

Además se permiten los siguientes usos pormenorizados tanto con carácter exclusivo como no exclusivo:

• hospedaje
• espectáculos y salas de reunión
• comercial
• oficinas
• aparcamiento y garaje
• deportivo

5. Condiciones estéticas.

Será obligatorio vallar todas las parcelas. La valla a vial será opaca en una altura máxima de un (1) metro y el resto, hasta dos (2) metros de altura, será de malla, elemento transparente o seto vegetal.

La composición de la edificación será libre.

Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo las vallas existentes al tiempo de la Aprobación del presente Plan Parcial, que se mantendrán en su configuración actual siempre que se garantice la seguridad de las personas y no sean objeto de demolición, en cuyo caso se ajustarán a las determinaciones del presente artículo.

Con carácter mínimo, el 5% de la superficie total libre de edificación de la parcela deberá ajardinarse.

6. Edificaciones existentes en zonas de servidumbres de arroyos

Para las edificaciones existentes dentro de zonas de afección de arroyos, al constituir uso incompatible con el uso destinado al suelo que ocupan, deberán ajustarse al limite del suelo residencial de la parcela en la que están actualmente, demoliéndose total o parcialmente, el resto de edificación (la incluida dentro de la Zona Verde o de la zona de afección de arroyo), anteriormente a la recepción de las zonas verdes ejecutadas como parte de las obras del Proyecto de Urbanización.

La restricción anterior se establece también para las piscinas, cuartos auxiliares, cerramientos o cualquier elemento intruso en la zona de servidumbre de los arroyos.

Córdoba, Septiembre de 2007.— Fdo.: Pedro Luis Asuar Jiménez, Arquitecto, Col. nº: 4.860.

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Planeamiento

Núm. 6.051

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 17 de enero de 2008, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el texto refundido del Plan Parcial La Gorgoja-El Marroquil (PP-PO-4.1), promovido por la Gerencia Municipal de Urbanismo y redactado por el arquitecto D. Pedro Luís Asuar Jiménez de ECOURBE, si bien, autor deberá firmar todos los ejemplares del proyecto presentado.

SEGUNDO.- Advertir a los Propietarios del suelo de ambas Unidades de Ejecución del Plan Parcial PP-PO-4.1 que quedan obligados a asumir los gastos que se deriven de los esfuerzos o mejoras que precisen las redes de energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento, las cuales se definen en el Plan Especial de Infraestructura Eléctrica, y Plan Especial de Ampliación de Infraestructura de abastecimiento y saneamiento, respectivamente, complementarios del PGOU, en concepto de cargas externas, contribuciones especiales o derechos de extensión, depositando, en su caso, los avales que como garantía se le requieran.

TERCERO.- Trasladar el citado acuerdo 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 BOLETÍN OFICIAL de la Provincia nº 51 de 5 de abril de 2004.

CUARTO.- Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales Provinciales del Registro Autonómico.

QUINTO.- Una vez se certifique el depósito en ambos registros publicar la resolución y las ordenanzas en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia (artículo 41.2 LOUA).

SEXTO.- Notificar la presente Resolución a los propietarios de suelo y demás interesados en el expediente, significándole que contra esta Resolución que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar también desde el día siguiente al de la notificación del acto, a tenor de lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/92 y 8 y 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio, sin perjuicio que puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro Recurso que estime procedente.

Córdoba, 3 de junio de 2008.— El Gerente, Fdo.: Francisco Paniagua Merchán.

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1: ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito de aplicación de la presente normativa es el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado número 1 delimitado en el Plan de Sectorización PO-4, desarrollado mediante el Plan Parcial PO 4.1 Gorgoja- El Marroquil

ARTÍCULO 2: VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

1. El Plan Parcial de Ordenación tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, y cualquier otro que según la legislación aplicable o el Plan General sea considerado supuesto de revisión, y en general todos aquellos cambios que impliquen la adopción de objetivos y criterios de ordenación substancialmente diferentes de los que han servido de fundamento para la alternativa de ordenación del presente Plan.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión en el apartado 2 de este artículo.

4. No se entenderán como modificaciones del Plan todos aquellos ajustes de actualización de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad de los instrumentos previstos para la ejecución y gestión del mismo, siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos descritos en los documentos del Plan Parcial, y que han justificado sus determinaciones.

ARTÍCULO 3: EFECTOS

La entrada en vigor del Plan Parcial a la publicación de su Aprobación Definitiva le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

b) Obligatoriedad, en el cumplimiento preciso de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración como para los particulares.

ARTÍCULO 4: DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:
- Memoria
- Normas Urbanísticas
- Plan de Etapas
- Estudio Económico-Financiero
- Planos de Información y Ordenación
- Anexos

2. Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán interpretarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

c) El Plan de Etapas tiene carácter normativo y determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

d) El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

e) Los Planos de Información tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

f) Los Planos de Ordenación tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida, a excepción de los planos de infraestructuras 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8, que son esquemas generales que serán completados, y en su caso modificados, en el Proyecto de Urbanización sin que ello suponga modificación del Plan Parcial.

3. Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo subsistiese alguna imprecisión, se tendrán en cuenta las siguientes reglas de interpretación:

a. Prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala.

b. Si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

c. Si la discrepancia lo fuera entre documentación escrita, prevalecerán las Ordenanzas Reguladoras.

TÍTULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 5: INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN

Sin perjuicio de que el presente Plan Parcial contemple la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de redactar Estudios de Detalle con las determinaciones previstas en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás disposiciones concordantes.

ARTÍCULO 6: PARCELACIONES

1. Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la reparcelación que establezca el instrumento de gestión.

2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 1 del Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan, o que propiciaran soluciones de edificación inviables según las presentes Normas o contrarias a los objetivos compositivos e imagen urbana perseguidos por el Plan.

4. Los Proyectos de Parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes. Cuando la asignación de superficie edificable no sea estrictamente proporcional a la superficie de parcelas, será precisa la tramitación previa o simultánea de Estudio de Detalle.

ARTÍCULO 7: GESTIÓN URBANÍSTICA

1. El ámbito del sector objeto de ordenación se desarrollará mediante una dos Unidades de Ejecución, denominadas:

- UE PP PO4.1.1 Gorgoja, y que coincide con el ámbito físico del mismo.
- UE PP PO4.1.2 Marroquil, y que coincide con el ámbito físico del mismo.

2. El sistema de actuación que se establece para cada Unidad de Ejecución delimitada es el Sistema de Compensación.

ARTÍCULO 8: PROYECTOS

1. La ejecución del Plan Parcial se realizará mediante la tramitación del Proyecto de Urbanización del sector objeto de ordenación, que definirá las condiciones constructivas de las obras a realizar tanto en el interior de su ámbito, como las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión de los servicios del mismo con los generales del municipio.

2. El Proyecto de Urbanización del Sector se referirá a la totalidad del ámbito del sector, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 113 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y los artículos 67 a 70 del Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. Dicho proyecto podrá determinar fases de ejecución de las obras, con el orden lógico establecido en el Plan de Etapas, si bien se podrá modificar razonadamente el contenido o alcance de las fases.

3. En el Proyecto de Urbanización se diseñará el modelo o modelos normalizados de vallado de parcelas a ejecutar por los particulares junto con los Proyectos de Edificación de cada parcela, salvo que se decida acometer su ejecución conjuntamente con la urbanización del sector (solo en aquellos casos en los que existan frentes continuos de parcelas sin tratar) para garantía de una imagen unitaria. Se permitirán aquellos cerramientos ejecutados con características similares, siendo flexible en cuanto a los parámetros de composición.

4. El Proyecto de Urbanización podrá proyectar las obras de pavimentación, jardinería e instalaciones de las parcelas de SIPS dejando con tratamiento terrizo el perímetro previsto para localización de las futuras construcciones en estos espacios, con el objetivo de garantizar lo antes posible una imagen acabada de los espacios públicos del Parque.

5. El Proyecto de Urbanización definirá y presupuestará todas aquellas determinaciones adicionales en cuanto a protección ambiental establecidas en las presentes Normas.

6. Todas las medidas protectoras y correctoras adoptadas que deben incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un nuevo proyecto de mejoras. Las medidas que no pueden presupuestarse se exigirá que se incluyan en los Pliegos de Condiciones Técnicas y, en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

7. El Proyecto de Urbanización contendrá un Plan de Restauración ambiental y paisajístico de la zona de actuación que abarque, como mínimo, los siguientes aspectos:

• Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o para actuaciones complementarias a éstas.

• Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a la descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.

8. El Plan de Restauración especificado en el apartado anterior ha de ejecutarse antes de la emisión del acta provisional de recepción de la obra.

9. El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción, así como el posterior tráfico de vehículos ligeros, se planificará utilizando rutas que completen anillos, eliminado la existencia de fondos de saco. En el caso de existir alguna calle sin salida y con dificultades para la resolución del problema, tanto económicas como espaciales por la existencia de edificaciones que se pretenden respetar, se tendrá en cuenta el número de parcelas afectadas, valorando la posibilidad de permitir el fondo de saco estableciendo únicamente un tramo de vial habilitado para efectuar el cambio de sentido. Al ser viales de ancho reducido en zona residencial con presencia de peatones se limitará la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

ARTÍCULO 9: EJECUCIÓN MATERIAL

1. La ejecución de las obras de urbanización imputables a la Unidad de Ejecución, será sufragada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el Documento V Plan de Etapas, así como en el artículo 11 de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 10: RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

1. La recepción provisional y definitiva de la urbanización por el Ayuntamiento, coincidirá con los mismos actos de recepción de las obras a la contrata o empresa urbanizadora que las haya ejecutado.

2. De conformidad con lo dispuesto en el planeamiento general, la conservación de la urbanización tras su ejecución se realizará a través de una Entidad de Conservación, de conformidad con lo previsto en los artículos 153 y 154 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás disposiciones concordantes.

ARTÍCULO 11: PLAZOS DE EJECUCIÓN

1. Los proyectos previstos para el desarrollo del Plan Parcial, se presentarán a tramitación en el plazo máximo de seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva del mismo.

2. En el mismo plazo se resolverá la instrumentación de la gestión del planeamiento con la constitución de la Junta de Compensación para el justo reparto de cargas y beneficios para la necesaria práctica de equidistribución, y la inscripción registral de las parcelas resultantes, con adscripción a favor de la Administración actuante del dominio que corresponda en cada caso.

3. Los plazos de ejecución de la urbanización serán los siguientes:

a) En el caso de que el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución de que se trate establezca una sola fase de ejecución, las obras se ejecutarán en el plazo máximo de dos años a partir de su aprobación definitiva.

b) En el caso de que el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución de que se trate establezca varias fases de ejecución, en coherencia con las previstas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, se aplicarán las siguientes reglas:

a) La ejecución de la primera fase se hará en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Esa primera fase deberá contener la conexión del sector con las infraestructuras generales.

b) La ejecución de cada una de las fases siguientes, será simultánea al proceso de legalización de las edificaciones existentes.

4. Los plazos para la edificación serán los siguientes:

a) En el caso de urbanización en una sola fase, las parcelas resultantes deberán ser edificadas o legalizadas en su caso, en un plazo máximo de 4 años, a partir del momento en que reúnan la condición jurídica de solar.

b) En el caso de ejecución de la urbanización por fases, las parcelas urbanizadas en cada fase, se edificarán o legalizarán en su caso en un plazo máximo de 2 años, a partir del momento en que reúnan la condición jurídica de solar.

TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE USOS

ARTÍCULO 12: CLASES DE USOS

1. A efectos de la regulación de la implantación de los usos pormenorizados en el ámbito del Sector ordenado por el presente Plan Parcial se establecen las siguientes clases de usos:

a) Uso dominante: es aquel que el Plan asigna a la zona de que se trate con carácter principal o mayoritario, y en el porcentaje que en su caso se establezca en las condiciones particulares de zonas.

b) Uso compatible: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso dominante sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el Plan Parcial.

c) Uso complementario: es aquel que por exigencia de la legislación urbanística, sectorial o del planeamiento general, su implantación es obligatoria como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

d) Uso prohibido: es aquel que por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

ARTÍCULO 13: TIPOS DE USOS

1. En el ámbito del presente Plan Parcial se permiten los siguientes tipos de usos, sin perjuicio de las limitaciones establecidas por

las Normas Urbanísticas del planeamiento general y por las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas:

A. Uso dominante:

El uso dominante del sector objeto de ordenación será el «uso residencial», entendiendo por tal el que sirve de alojamiento permanente a las personas.

La categoría de suelo residencial, según su organización en la parcela, atribuido por el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba al sector es la de «vivienda en edificación unifamiliar», entendiendo por tal la unidad parcelaria en la que se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.

B. Uso compatible:

Son usos compatibles en el sector objeto de ordenación los siguientes:

a. Uso Terciario: Es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares. En el ámbito del Plan se permiten las siguientes categorías:

Primera Categoría: Comercial y Hostelería

Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, y su almacenamiento inmediato (como bares, cafeterías, peluquerías, saunas, salones de belleza, etc.)

Segunda Categoría: Administrativo y Oficinas

Es aquel uso que corresponde a las actividades que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

b. Uso dotacional y servicios públicos: Comprende aquellas actividades destinadas a proveer a los ciudadanos del equipamiento para su enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como de los servicios administrativos propios de la vida de la ciudad. En el ámbito del Sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Educativo y cultural

Categoría 2ª: Asistencial

Categoría 3ª: Servicios urbanos, (policía, correos, etc.)

Categoría 4ª: Deportivo

c. Uso de espacios libres: Comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su uso, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado, y por su nula o mínima edificación.

d. Uso de viario e infraestructuras urbanas: Comprende los terrenos destinados al sistema de comunicaciones y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas. En el ámbito del Sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Viario e infraestructuras asociadas al mismo

Categoría 2ª: Aparcamiento asociados a la red viaria

Categoría 3ª: Infraestructuras urbanas. Este uso abarcaría los centros de transformación y posibles locales para el control de las instalaciones del Parque.

e. Uso industrial: Es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan para cada una de las categorías. En el ámbito del presente Plan Parcial se permiten las siguientes categorías:

Primera Categoría: Industrias compatibles con la vivienda

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw. si es en Planta Alta y 20 Kw. si es en Planta Baja o Sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría.

También los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas, los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestias propias de esta primera categoría.

Segunda Categoría: Industrias compatibles con la Zonificación residencial

Se incluyen en esta Categoría las industrias que sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

El nivel máximo de ruido admisible en esta Categoría es de 65 decibelios y la potencia máxima permitida 60 Kw.

A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son «insalubres» aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o vertirse en el suelo contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderá que son «nocivas» aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria y «peligrosos», los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase. Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han mencionado en el artículo anterior, se consideran incluidas en esta Categoría cuando superen los límites de superficie que se les asignen en la Normativa específica de las zonas de Suelo Urbano y sectores de urbanizable.

C. Uso Incompatible o Prohibido:

Son usos prohibidos en el sector objeto de ordenación los siguientes:

Tercera Categoría: Industrias que requieren Zonificación industrial específica

Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

El nivel máximo admisible de ruido en esta Categoría es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano

Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación del R.A.M.I.N.P. (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas).

2. Los usos previstos en el apartado 1 del presente artículo se ajustarán en lo no previsto en estas Normas a las condiciones generales de usos fijadas por el planeamiento general y a la normativa sectorial de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma de Andalucía que les pudiera afectar.

ARTÍCULO 14: USOS COMPLEMENTARIOS ASOCIADOS CON CARÁCTER GENERAL AL USO DOMINANTE

Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso dominante los siguientes:

a) El uso de garaje-aparcamiento tendrá el carácter de uso complementario para los usos dominantes o compatibles para el servicio de las necesidades de la parcela.

b) El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso complementario para cualquiera de los usos dominantes o compatibles en zonas edificables, en las partes de la parcela que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes Ordenanzas.

c) Se entenderán autorizados como usos complementarios al uso dominante dotacional y servicios públicos, todos aquellos usos que de acuerdo con la legislación sectorial, actual o futura, que afecte a dichos equipamientos, sean necesarios para su funcionalidad.

TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 15: SUPLETORIEDAD DEL PLANEAMIENTO GENERAL

En lo no previsto en el presente Título, serán de aplicación las condiciones generales de edificación que se establecen en las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

ARTÍCULO 16: ALINEACIONES

Se distinguen las siguientes clases de alineaciones:

1. Alineación de vial: Es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, o en el Estudio

de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo y que establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

2. Alineación de la edificación: Es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite máximo o la línea de disposición obligatoria o flexible de la edificación, en relación con la alineación de vial o los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos.

3. Fondo edificable: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación del espacio libre de parcela. Podrá establecerse tanto con el carácter de valor fijo obligado, como de máximo.

4. Retranqueo: Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación de vial y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas.

ARTÍCULO 17: RASANTES

Se distinguen las siguientes clases de rasantes:

1. Rasantes oficiales: Son las señaladas en el Plano de Ordenación correspondiente como perfil longitudinal básico del viario o espacios públicos, en los puntos de cruce y cambios de dirección tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. Dichas rasantes serán completadas, entendiéndose asumidas normativamente por el presente Plan, con las que resulten de la definición total de los perfiles del viario del Proyecto de Urbanización.

2. Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

ARTÍCULO 18: DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE MANZANA Y PARCELA

1. Las condiciones de manzana y parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a) Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones de vial contiguas.

b) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada y comprendida dentro de las alineaciones de vial y linderos con otras parcelas.

c) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d) Superficie de la parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

e) Solar: Es la parcela que por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

2. Sólo se permitirán segregaciones y agregaciones de parcelas cuando las resultantes cumplan las condiciones dimensionales mínimas o máximas que se establecen en las presentes Normas.

ARTÍCULO 19: ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. Altura de edificación es la distancia vertical desde la rasante de la calle en contacto con la alineación de vial, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o a la cara inferior de la estructura de cubierta. En la aplicación individualizada a las parcelas, cuando éstas den frente a varias calles, la altura se medirá respecto a la calle con rasante más baja.

2. La altura máxima podrá regularse por distancia vertical y por número de plantas, sin perjuicio de que cuando en las condiciones particulares de zona se señalen ambos parámetros habrán de respetarse los dos.

3. En los casos en que se señale en las condiciones particulares de zona solamente la altura máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Cuando se señale altura obligatoria, la edificación habrá de alcanzarla, salvo que el Ayuntamiento, previa tramitación de Estudio de Detalle, entienda que queda garantizada la imagen urbana, y en Proyecto se contemplen soluciones adecuadas de transición de volúmenes y de tratamiento de medianeras vistas colindantes.

4. Para la determinación de la altura de la edificación se aplicarán las siguientes reglas:

a) Edificios con frente a una sola vía:

• Si la rasante tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1,50 metros, la altura reguladora se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de cota media entre las extremas.

• Si la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de las alturas la cota media de cada tramo.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

• Se resolverá el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola vía.

ARTÍCULO 20: ALTURA LIBRE DE PLANTAS

1. Se entiende por altura libre de plantas la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminados.

2. La altura mínima libre de plantas en el ámbito del Sector será la siguiente:

• En espacios de trabajo o de permanencia continuada de personas, la altura será de 3,00 metros.

• En locales de aparcamiento o instalaciones, la altura será de 2,50 metros, salvo que la normativa sectorial aplicable al tipo de instalación requiera una distancia superior.

ARTÍCULO 21: CONDICIONES DE OCUPACIÓN

Son condiciones de ocupación las siguientes:

1. Se entiende por superficie ocupada la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción, incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por dos de sus lados.

2. Se entiende por ocupación el índice expresivo de la relación entre la superficie ocupada total en una parcela y la superficie de suelo de la misma. Normativamente en el presente Plan se regula por fijación de un índice numérico que expresa un porcentaje de la superficie total de la parcela.

ARTÍCULO 22: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

1. Son condiciones de edificabilidad las siguientes:

• Superficie edificada por planta: es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

• Superficie edificada total: es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas o Altas.

• Edificabilidad: es el índice expresivo de la relación entre la superficie edificada total en una parcela y la superficie de suelo de la misma.

2. Para el cómputo de la superficie edificada a efectos de la aplicación de las determinaciones de edificabilidad máxima establecidas por el presente Plan Parcial, se observarán las siguientes reglas:

a. Se computarán íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor. La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará a estos efectos en un cincuenta por ciento.

b. No serán computables las plantas diáfanas, los accesos públicos bajo pórticos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas no cerradas.

ARTÍCULO 23: SÓTANOS

1. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta enterrada o semienterrada, sin sobresalir la cara superior del forjado que la cubre más de 1,50 m. sobre la línea rasante o plano de rasante, ni del nivel definitivo del suelo exterior.

2. Con carácter general no se permite el uso productivo que implique la permanencia continuada de personas, admitiéndose solamente los usos de garaje, aparcamiento y almacenamiento, archivo y similares, caracterizados por la estancia esporádica u ocasional; garantizándose en todo caso las condiciones mínimas de iluminación y ventilación.

3. Para estos usos la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Su altura mínima será de 2,30 m.

ARTÍCULO 24: CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1. Los edificios de nueva construcción y sus remodelaciones deberán adecuarse al entorno en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior. Con el objeto de acreditar estas circunstancias, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en el Proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar a edificar, para la justificación de la integración paisajística o con las edificaciones colindantes en su caso.

2. En los Proyectos de Edificación se incluirá obligatoriamente el tratamiento de los espacios no edificados de la parcela, tipos de pavimentos y vegetación, a salvo de su incompatibilidad con la actividad pretendida.

3. Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos, aunque sea temporalmente deberán terminarse exteriormente con materiales cuyo acabado de fabricación esté previsto y homologado para dicha finalidad.

4. En las edificaciones de tipología adosada, se potenciará la coordinación con los elementos fundamentales de las fachadas colindantes en cuanto a volúmenes, continuidad de cornisas y elementos de cubierta, tamaños de huecos y demás elementos que contribuyan a la homogeneidad compositiva.

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 25: SUPLETORIEDAD DEL PLANEAMIENTO GENERAL

En lo no previsto en el presente Título, serán de aplicación las condiciones generales de edificación que se establecen en las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

ARTÍCULO 26: URBANIZACIÓN DEL VIARIO

1. El dimensionado del viario se ajustará al que figura en los correspondientes Planos de Ordenación.

2. Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:

a) Calzada:

Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. El firme se realizará con pavimento bituminoso, con capa de rodadura a base de aglomerado. En aparcamientos el acabado será de hormigón.

b) Acerado:

El acerado asociado al viario se pavimentará con baldosas hidráulicas o material de textura similar y no resbaladizo, homologados por el Ayuntamiento o de modelos habituales usados en el municipio. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón vibrado.

El acerado en las zonas en contacto con el sistema de espacios libres, se coordinará en cuanto a diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo.

c) Vados:

Salvo en los casos en que se establece la solución de acera y calzada al mismo nivel, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

• Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

- La pendiente longitudinal máxima será del 12% en tramos inferiores a 3 metros y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 metros.

- La pendiente transversal máxima será del 12%.

• Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, y pasos de peatones, además de cumplir los requisitos del apartado anterior, se diseñarán de forma que cumplan las siguientes condiciones:

- Los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal, que como máximo será del 8% y del 2% respectivamente.

- Su anchura será como mínimo de 1,80 metros.

- El desnivel sin plano inclinado no será superior a 2 centímetros.

d) Zonas ajardinadas asociadas al viario:

La pavimentación y tratamiento de dichos espacios será con acabado pavimentado alternado con zonas terrizas y ajardinadas. En cuanto a eliminación de barreras en estos espacios será aplicable lo dispuesto en el apartado 2c de este artículo.

e) Tapas de arquetas y registros:

Éstas se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

f) Arbolados, alcorques y regueras:

Éstos se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso, mediante rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano del pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

3. Criterios de disposición de señales verticales, mobiliario urbano y báculos de alumbrado en relación con el viario:

a) Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera o sobre la zona de aparcamiento de la vía pública.

b) En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

c) Los hitos y mojones que se dispongan en senderos peatonales, espacios libres y zonas ajardinadas vinculadas al viario, para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1,20 metros.

4. La urbanización del viario e itinerarios peatonales, en lo no previsto en este artículo, se ajustará a las determinaciones que sean de aplicación al Sector, del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

ARTÍCULO 27: URBANIZACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS DE EQUIPAMIENTOS NO OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil del terreno existente.

2. En cuanto a eliminación de barreras urbanísticas, en estos espacios se tendrán en cuenta los mismos criterios especificados en el artículo anterior para el viario.

3. El apartado de jardinería del Proyecto de Urbanización justificará el sistema de riego elegido, sobre la base de un mínimo consumo de agua, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación, así como su ajuste a los modelos y sistema habituales o experimentados en el municipio.

4. Los criterios de diseño de este artículo serán aplicables a todos los espacios no ocupados por la edificación, en los equipamientos previstos por el Plan Parcial. Asimismo tienen el carácter de recomendación para los espacios de las parcelas privadas no ocupados por la edificación.

ARTÍCULO 28: ABASTECIMIENTO DE AGUA. HIDRANTES DE RIEGO E INCENDIOS

1. El cálculo de la red de abastecimiento de aguas se adecuará a lo dispuesto en la Norma de Abastecimiento de Aguas de Emacsa NE/NT/01.

2. El dimensionado y diseño de la red en el Proyecto de Urbanización se realizará con los siguientes criterios básicos:

a) La dotación mínima de agua potable se basará en una dotación mínima diaria de 400 litros por habitante y día, más la necesaria para extinción de incendios.

b) Presión de servicio mínima para los hidrantes contra incendios en el punto más desfavorable de 10 m.c.a, en consonancia con lo ordenado en la CPI-96

c) La velocidad de circulación del agua en las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del

cloro residual por estancamiento. De otro lado, se limitará su valor máximo. Estableciéndose para diámetros menores o iguales a 200 mm. una velocidad máxima de 1,00 m/seg.

d) El material de las tuberías será fundición dúctil, que garantice plena estanqueidad de las juntas, facilidad de montaje y prestaciones técnicas.

3. Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, en caso contrario se marcarán las correspondientes servidumbres, a una profundidad de 100 cm desde la cota final de calzada o acerado hasta la parte superior de la conducción.

4. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad y las protecciones – en su caso- serán las adecuadas a las cargas a soportar.

5. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento en los casos en los que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de 50 cm.

6. Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego e hidrantes de incendios para el servicio del área ordenada. Atendiendo a las características de la red de abastecimiento de agua, se proyectarán los sistemas que garanticen permanentemente la presión y caudal mínimos en la red contra incendios y la suficiente autonomía exigibles.

ARTÍCULO 29: ALCANTARILLADO

1. El cálculo y ejecución de la red de alcantarillado se adecuará a lo dispuesto en la Norma de Alcantarillado de Emacsa NE/NT/02.

2. En la fase de Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) El Proyecto estudiará la viabilidad técnica detallada de utilizar un sistema separativo en todo el ámbito del sector, así como la posible viabilidad de dotar al sector de algún sistema para la acumulación de aguas pluviales en aljibes situados en zonas del sistema de espacios libres, para su reutilización para riego.

b) Los encuentros de conducciones, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.

c) La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 50 metros.

d) El punto más elevado de la sección de cualquier colector de aguas residuales cumplirá la profundidad mínima respecto a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50 cm.

e) Las pendientes y velocidades de la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones. Se seguirá el criterio marcado por Emacsa estableciendo un máximo de 3 m/seg para el máximo caudal y un mínimo de 0,6 m/seg para aguas residuales y 0,9 m/seg para aguas pluviales.

3. La red de colectores se proyectará con materiales y técnicas homologadas por el Ayuntamiento o la empresa municipal que gestione el servicio, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas. Se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Sección mínima: Ø 300 mm. para residuales

Ø 300 mm. para pluviales

b) El recubrimiento mínimo será de 1,50 m. Si esto no es posible se determinará la protección adecuada.

c) El trazado discurrirá bajo calzada o zona verde. En vías de ancho igual o superior a 25 m. se dispondrá una conducción a cada margen.

d) Para aguas negras se considerará el caudal en función del previsto para el abastecimiento de agua potable.

e) Para la red de pluviales se considerarán períodos de retorno mínimo de 25 años, para prevenir los posibles daños por avenidas.

4. Los vertidos y depuración de aguas residuales se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) La red se diseñará con un solo punto de vertido

b) Se prohíbe el uso de fosas sépticas y pozos negros, así como cualquier tipo de vertido incontrolado directo o indirecto.

c) Se adoptarán las medidas de depuración apropiadas para garantizar la inocuidad de los efluentes.

ARTÍCULO 30: ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

1. El proyecto y ejecución de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las normas particulares de la Compañía suministradora, siempre que sean compatibles con criterios de liberalización y de intervención de diversos agentes, derivados de la aplicación de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, y demás normativa técnica que pudiera desarrollarla antes de la ejecución de las obras de urbanización.

2. La nueva red de media y baja tensión, se realizará en trazado subterráneo.

3. Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público dependerán del tipo de vía. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

4. Los centros de transformación no se ubicarán en vías públicas pero podrán situarse en espacios libres o parcelas edificables, pudiendo ser subterráneas o no. Se permitirán aquellos existentes que cuenten con las medidas de seguridad suficientes, y las condiciones estéticas adecuadas.

5. En la ordenación establecida se han realizado las reservas de suelo o de compatibilidad de uso necesarias para los centros de transformación, o su modificación de ubicación en base a criterios más detallados de funcionalidad del servicio que se pudieran deducir en la fase de Proyecto de Urbanización.

ARTÍCULO 31: TELECOMUNICACIONES

1. Las canalizaciones que sirvan de soporte al servicio telefónico básico, y de soporte a otros servicios de valor añadido de telecomunicaciones por cable, se ajustarán a la Normativa vigente, además de las Normas Particulares de la compañía suministradora.

2. Las canalizaciones discurrirán preferentemente bajo los acerados.

TÍTULO VI: CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 32: MEDIDAS GENERALES

Sin perjuicio de medidas particulares dispuestas en diferentes Capítulos de las presentes Ordenanzas, se cumplirán las disposiciones aplicables de la siguiente legislación, cuyo control se difiere, en su caso, a la fase de licencia de edificación y de apertura de la actividad:

1. Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental

2. Decreto 283/1995, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

5. Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

6. Ley 20/1986, de 14 de marzo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

7. Real Decreto 833/1988 de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986.

8. Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.

9. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

TÍTULO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTÍCULO 33: ZONIFICACIÓN

En el ámbito del sector objeto de ordenación, y en lo que refiere a regulación del uso del suelo y de la edificación, se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el Plano de Ordenación 2.2:

a) Residencial.

a.1) Unifamiliar Aislado UAS-GM

b) Equipamientos

c) Espacios libres de dominio y uso público

d) Viario

ARTÍCULO 34: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL AISLADA

1. Las presentes Ordenanzas Particulares son de exclusiva aplicación al Sector objeto de ordenación y no se encuentran tipificadas entre las Ordenanzas de Unifamiliar Aislada (UAS) reguladas en el PGOU de Córdoba.

2. Las condiciones particulares de la zona residencial aislada son las siguientes:

a. Delimitación y subzonificación:

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Ordenación y Zonificación con la denominación UAS – GM.

b. Condiciones de Parcelación:

Serán las siguientes:

1. Parcela mínima:

El PP adopta como parcela mínima edificable aquella cuya superficie sea igual o mayor de 750 m².

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior aquellas parcelas que no cumplan las condiciones antedichas por causa de la apertura de nuevo viario y que cumplan además las condiciones de:

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

• Se encuentre encajada entre parcelas edificadas que imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio.

Igualmente 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.

2. Fachada mínima admisible:

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

3. Segregación y agregación de parcelas:

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 18.2 de las presentes Normas. Cualquier agregación o segregación de parcelas deberá ser autorizada por la Administración mediante Proyecto de parcelación o Estudio de Detalle.

c. Condiciones de Edificación:

Las condiciones de posición de las parcelas serán las siguientes:

1. Separación a linderos públicos:

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 dé frente al vial será de 3 m. Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras.

3. Ocupación máxima sobre rasante:

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 20% de la superficie de la parcela.

4. Ocupación máxima bajo rasante:

Se permitirá la construcción bajo rasante siempre y cuando sea destinada a uso de garaje, trastero o cuartos de instalaciones complementarias del uso residencial (cuarto de bombas, cuadros eléctricos, o similares).

No podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa.

d. Condiciones de Edificabilidad:

La edificabilidad neta sobre superficie neta de parcela asignada es de 0,174965 m2t/m2s.

Los criterios establecidos en cuanto a computo de superficie edificada serán los establecidos en el Título IV de estas Normas.

Todas aquellas parcelas edificadas que excedan el índice de edificabilidad neto establecido desde el Plan Parcial regularán su situación en el Proyecto de Reparcelación.

e. Condiciones de forma y volumen:

Son las siguientes:

1. Altura máxima permitida:

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 metros podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta, y cuyo techo edificable computará a partir de 2,00 metros de altura libre 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, y similares, así como la ubicación de piscinas en cubiertas.

2. Altura libre entre plantas:

La altura libre de plantas Bajas y plantas Altas no será inferior a 2,60 m.

f. Condiciones de uso:

Son las siguientes:

1. Uso dominante:

Residencial Unifamiliar

2. Usos compatibles:

- Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música los correspondientes al grupo c) del uso recreativo)
- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

g. Condiciones estéticas:

Son las siguientes, y hacen referencia a la ordenanza de valla:

• 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 cms.

• 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).

• 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 35: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

1. Esta zona comprende las manzanas o parcelas identificadas con la letra (E) en el Plano de Ordenación 2.1.

2. Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3. No se permite la segregación de las manzanas o parcelas delimitadas en esta zona.

4. En las que parcelas en que se permita edificación ésta se dispondrá en ordenación libre, dentro de los límites establecidos en el Plano de Ordenación.

5. Condiciones particulares de uso serán las siguientes:

• Uso dominante: En todo caso a implantar en el porcentaje mínimo necesario para alcanzar los estándares normativos necesarios del equipamiento al que se refiera.

— Parcela Comercial:
- Terciario en sus categorías 1ª y 2ª
— Parcela Social:
- Uso dotacional y servicios públicos en categoría 2ª
— Parcela Deportiva:
- Uso dotacional y servicios públicos en categoría 4ª

• Usos Compatibles:

— Parcela Comercial:
- Infraestructuras urbanas en su categoría 3ª
- Espacios libres (parte no ocupada por edif.)
— Parcela Social:
- Infraestructuras urbanas (categoría 3ª)
- Espacios libres (parte no ocupada por edif.)
— Parcela Deportiva:
- Espacios libres
. Infraestructuras urbanas (categoría 3ª)

ARTÍCULO 36: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

1. Esta zona comprende los terrenos identificados con la letra (V) en el Plano de Ordenación 2.1.

2. Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3. Se podrán autorizar previa concesión municipal quioscos con una superficie construida máxima de 10 m2, y altura máxima de 3 metros.

4. Justificadamente se podrá edificar equipamientos en suelo destinado al sistema de espacios libres, si este es necesario para el interés público, en dicho caso se adaptará a las condiciones de edificación establecidas en el artículo 35 de las presentes normas.

5. Las condiciones particulares de uso son las siguientes:

• Uso exclusivo: Espacios libres

• Usos compatibles: Infraestructuras urbanas en su categoría 3ª y un quiosco de prensa o de cafetería integrado en el resto del sistema.

ARTÍCULO 37: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIARIO E INFRAESTRUCTURAS URBANAS

1. Esta zona comprende los terrenos así calificados en el Plano de Ordenación 2.1.

2. Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3. Las condiciones particulares de uso son las siguientes:

• Uso dominante: Viario e infraestructuras urbanas, en sus categorías 1ª y 2ª

TÍTULO VIII: ORDENANZAS DE COBERTURA PARA LAS PARCELAS EXISTENTES

ARTÍCULO 38: DELIMITACIÓN

Son de aplicación las disposiciones del presente Título a las parcelas consolidadas a la fecha de redacción del presente PP-P-PO-4-1 GM Gorgoja-El Marroquil.

ARTÍCULO 39: UNIDAD EDIFICATORIA

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela que acredite su existencia al tiempo de la Aprobación del presente Plan Parcial por cualquier medio admisible en Derecho.

2. Toda parcela regulada en este Título será edificable, con independencia de su dimensión, y sin perjuicio de las condiciones particulares que le resulten de aplicación conforme a los artículos siguientes.

3. Cualquier agregación de dos o más parcelas reguladas en este Título que, estando autorizada por la Administración actuante, supere la superficie mínima prevista en el artículo 34 de estas Normas, estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de edificación previstas en el meritado precepto, y no a las determinaciones del presente Título.

ARTÍCULO 40: CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones particulares de ordenanzas de cobertura reguladas mediante el presente Título son las siguientes:

1. Condiciones de Parcelación:

Son las siguientes:

• Parcela mínima edificable: será de aplicación lo establecido en el artículo 39 del presente título.

• Fondo edificable: será de aplicación lo establecido en el artículo 39 del presente título.

• Frente de parcela mínima: será de aplicación lo establecido en el artículo 39 del presente título.

• Frente de parcela máxima: será de aplicación lo establecido en el artículo 39 del presente título.

2. Condiciones de edificación:

A. Parcelas con superficie inferior a 750 m²:

Las condiciones de posición de las parcelas serán las siguientes:

Separación a linderos:

• Aquellas parcelas cuya fachada sea superior o igual a 16 m se separará mínimo 3 metros de lindero principal y otros 3 metros del resto de los linderos.

• Aquellas parcelas cuya fachada se encuentre entre 16 y 12 metros se separará mínimo 3 metros de lindero principal, y h/3 metros del resto de los linderos entendiéndose como h la altura de la edificación prevista.

• Aquellas parcelas con fachada inferior a 12 metros se cumplirán lo establecido en el apartado anterior siempre y cuando dicha separación no impida la existencia de edificaciones con una crujía superior a 4m. En caso de esta imposibilidad se exceptuará de dicha disposición, siempre y cuando la edificación se mantenga aislada.

• Aquellas parcelas con fachada entre 3 y 5 metros, que sufren posteriormente un ensanchamiento, se separará a linderos medianeros 3m. En caso de que las dimensiones de la parcela no lo permitan se separará 1/3 de h del total de los linderos medianeros, siempre y cuando no se halle en la excepción marcada en el apartado anterior.

Ocupación Sobre Rasante:

• La ocupación máxima de la edificación en planta baja será del 25% de la superficie total de la parcela neta.

Ocupación bajo rasante:

• Podrá construirse sótano para uso de garaje y trastero cuya ocupación máxima no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa de acceso en su caso.

Construcciones auxiliares:

• Se permiten construcciones auxiliares con los siguientes usos:

- Garaje
- Vestuario y piscina
- Almacén
- Instalaciones

• La superficie consumida por estas construcciones auxiliares computará tanto a efectos de ocupación máxima como superficie edificables, y deberán cumplir las condiciones de posición establecidas.

B. Parcelas con superficie mayor o igual a 750 m²:

Se estará a lo dispuesto por el artículo 34 de la presente norma.

3. Condiciones de Edificabilidad:

La edificabilidad neta será de 0.175069 m2t/m2s

Los criterios establecidos en cuanto a computo de superficie edificada serán los establecidos por el PGOU de Córdoba en el apartado que corresponda.

Todas aquellas parcelas edificadas que excedan el índice de edificabilidad neto establecido desde el Plan Parcial regularán su situación en el Proyecto de Reparcelación.

4. Condiciones de forma y volumen:

La altura máxima permitida será de PB+1 con una altura máxima de 7 metros, medida según los criterios previstos en el artículo 13.2.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.

La altura libre de plantas bajas y altas no será inferior a 2,60 metros.

5. Condiciones de uso:

El uso global de la zona es el residencial en su uso pormenorizado de vivienda unifamiliar aislada.

Además se permiten los siguientes usos pormenorizados tanto con carácter exclusivo como no exclusivo:

• Hospedaje
• Espectáculos y salas de reunión
• Comercial
• Oficinas
• Aparcamiento y garaje
• Deportivo

6. Condiciones estéticas.

Será obligatorio vallar todas las parcelas. La valla a vial será opaca en una altura máxima de un (1) metro y el resto, hasta dos (2) metros de altura, será de malla, elemento transparente o seto vegetal.

La composición de la edificación será libre.

Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo las vallas existentes al tiempo de la Aprobación del presente Plan Parcial, que se mantendrán en su configuración actual siempre que se garantice la seguridad de las personas y no sean objeto de demolición, en cuyo caso se ajustarán a las determinaciones del presente artículo.

Con carácter mínimo, el 5% de la superficie total libre de edificación de la parcela deberá ajardinarse.

Córdoba, Diciembre de 2007.— Fdo.: Pedro Luis Asuar Jiménez Arquitecto, Col. nº: 4.860.

———

Gerencia de Urbanismo
Servicio de Planeamiento

Núm. 6.599

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de marzo de 2008, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial PP P-PO-2 Norte (Poniente 2 Norte) del P.G.O.U. de Córdoba.

SEGUNDO.- Advertir al promotor que se deben presentar un total de cinco ejemplares completos del PP P-PO-2 Norte.

TERCERO.- Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales Provinciales del Registro Autonómico.

CUARTO.- Trasladar el presente acuerdo al Registro Administrativo Municipal de Instrumentos Urbanísticos constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 (BOLETÍN OFICIAL de la Provincia nº 51 de 5 de abril de 2004).

QUINTO.- Una vez se certifique el depósito en el Registro Municipal y se haya dado traslado de la documentación al Regis-