

3er TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
URBANA DEL SECTOR S.U.P –R8,
“RESIDENCIAL SEVILLA GOLF”
ALCALÁ DE GUADAIRA
(SEVILLA).

* DOCUMENTO Nº 3 *
ORDENANZAS REGULADORAS.

INDICE

TITULO I.- NORMAS GENERALES.....	2
TITULO II.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	2
CAPITULO I.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	2
CAPITULO II.- REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO	4
SECCIÓN 1ª.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	4
SECCIÓN 2ª.- ESTUDIOS DE DETALLE	6
SECCIÓN 3ª.- PROYECTOS DE PARCELACIÓN	8
TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN	9
CAPITULO I.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VIAS PÚBLICAS.....	9
CAPITULO II.-CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.....	10
SECCIÓN 1ª.- ZONA RESIDENCIAL	11
SECCIÓN 2ª.- ZONA TERCIARIA	16
SECCIÓN 3ª.- ZONA ESCOLAR	17
SECCIÓN 4ª.- ZONA DEPORTIVA.....	17
SECCIÓN 5ª.- ZONA SOCIAL	18
SECCIÓN 6ª.- ZONA DE CENTROS DE INFRAESTRUCTURAS	18
SECCIÓN 7ª.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES.....	19
SECCIÓN 8ª.- ZONA VIARIO.....	19
SECCIÓN 9ª.- SUBZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-SOCIAL PRIVADO	19

TITULO I. NORMAS GENERALES.

Artículo 1. Ámbito Generales.

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas Reguladoras es el de los terrenos incluidos en el Plan Parcial del Sector SUP-R8 Residencial Sevilla Golf, clasificados como suelo urbanizable programado en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcalá de Guadaira.

Artículo 2. Vigencia, Revisión y Modificaciones.

1.- El presente Plan Parcial entrará en vigor en el día de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, salvo su revisión con las modificaciones que le puedan ser introducidas.

2.- Para su revisión o modificación se tendrá en cuenta además de lo establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Alcalá de Guadaira.

Artículo 3.- Normas Generales de Urbanización.

Se aplicarán las contenidas en la sección cuarta del Título IV "Condiciones de la Urbanización" de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de ordenación Urbana del Municipio de Alcalá de Guadaira.

Artículo 4.- Terminología de Conceptos.

Será de aplicación la terminología de conceptos contenida en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

TITULO II.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPITULO I CALIFICACIÓN DELSUELO.

Artículo 5.-

Las zonas y subzonas en las que se califica el suelo del Plan Parcial son las que se definen en los artículos siguientes. Su localización espacial se contiene en el Plano de Ordenación del Plan Parcial Nº 3 "Estructura Urbana".

Artículo 6.- Zona Residencial.

La zona residencial se subdivide en las siguientes subzonas:

- Residencial Ciudad Jardín, grado 1.
- Residencial Ciudad Jardín, grado 2.
- Residencial edificación conjunta.

Artículo 7.- Subzona Residencial Ciudad Jardín, grado 1.

- 1º Uso y dominio privado.
- 2º Uso característico: residencial vivienda unifamiliar aislada y pareada.

Artículo 8.- Subzona Residencial Ciudad Jardín, grado 2.

- 1º Uso y dominio privado.
- 2º Uso característico: residencial vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 9.- Subzona Residencial Conjunta.

- 1º Uso y dominio privado.
- 2º Uso característico: residencial vivienda unifamiliar adosada.

Artículo 10.- Zona de Terciaria.

- 1º Uso y dominio privado.
- 2º Uso característico: terciario y comercial.

Artículo 11.- Dotaciones locales públicas.

Las dotaciones públicas calificadas en el presente Plan Parcial son las siguientes:

- Zonas de espacios libres.
- Zona escolar.
- Zona deportiva.
- Zona social.

Artículo 12.- Zona de Espacios Libres Públicos.

- 1º Uso y dominio público.
- 2º Uso característico: espacios libres.

Artículo 13.- Zona Escolar.

- 1º Uso y dominio público.
- 2º Uso característico: dotaciones docentes:
 - Centro de E.G.B.
 - Centro de P.E.

Artículo 14.- Zona Deportiva.

- 1º Uso y dominio público.
- 2º Uso característico: equipamiento Deportivo.

Artículo 15.- Zona Social.

- 1º Uso y dominio público.
- 2º Uso característico: dotación social.

Artículo 16.- Zona de dotación local privada.

- 1º Uso y dominio privado.

2º Uso característico: área libre.

Artículo 17.- Zona de Centros de Infraestructura.

1º Tiene el carácter de complementario del uso residencial, y de reserva para ampliación de las existentes.

2º Subzonas: Centros de transformación.
 Depósito de abastecimiento de agua.

3º Uso característico: Infraestructura.

Artículo 18.- Zona de dotación deportivo-social privada.

1º Tiene el carácter de complementario a las instalaciones de campo de Golf.

2º Uso característico: equipamiento deportivo-social privado (asimilable a ordenanza de equipamientos públicos).¹

Artículo 19.- Zona de viario

1º Uso y dominio público.

2º Uso característico: Infraestructuras.

CAPITULO II.- REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO.

SECCIÓN 1ª PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 20.- Requisitos.

1º.- No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviese aprobado el Proyecto de Urbanización de desarrollo del presente Plan Parcial.

2º.- El Proyecto de Urbanización será único para la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

3º.- Las condiciones de cálculo de la demanda contenidas en la Memoria del Plan Parcial, se consideran condiciones mínimas y son de obligado cumplimiento. Las soluciones contenidas en los esquemas de las redes tienen carácter indicativo para el Proyecto de Urbanización.

4º.- Será obligatoria la redacción de un Proyecto de Urbanización cuando se prevea un viario interno o áreas libres comunes en el interior de una manzana y no se desarrolle ésta por un proyecto de edificación unitario para toda ella. Cuando el viario interno común a crear no tenga relevancia a juicio de los servicios técnicos municipales y tan solo sea un acceso inmediato a 4 parcelas como máximo, se podrá sustituir el proyecto de urbanización por un proyecto de obras, cuya licencia deberá ser previa a cualquier licencia de edificación.

¹ Modificación I del Plan Parcial. (Julio de 1998)

Artículo 21.- Otras Condiciones Mínimas.

1.- Viario.

a) Pavimentación.

- Vías generales: aglomerado asfáltico en caliente
- Aparcamientos: hormigonado, riego asfáltico o adoquinado.

b) Señalización:

Todo el viario contará con la señalización horizontal y vertical que sea necesaria para el correcto funcionamiento de la trama.

2.- Infraestructura básica de agua potable y saneamiento.

- a) El proyecto deberá ser informado por los servicios técnicos de EMASESA, debiéndose cumplir las normas de la citada compañía suministradora en cuanto a los materiales, calidades y piezas especiales, así como reunir los requisitos de los cuales mínimos, trazados y secciones de las tuberías, punto de conexión con las redes municipales e hipótesis de cálculo que fuesen prefijadas por dichos servicios técnicos.

3.- Energía eléctrica.

La disposición de la red y demás elementos del sistema de abastecimiento y distribución de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, que fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones, de cuyo cumplimiento en este proyecto deberá dar conformidad los servicios técnicos de la compañía.

Artículo 22.- Condiciones de Desarrollo de las Obras.

1.- Desechos y residuos sólidos generados durante la ejecución de la urbanización: El Proyecto de Urbanización incluirá las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generan durante la ejecución de la urbanización, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos, que consistirán, como mínimo:

- a) Facilitar las operaciones de recogida y transporte disponiendo los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames.
- b) Se preverá en el presupuesto de las obras el coste de la gestión de los residuos sólidos, o bien el correspondiente convenio con la corporación Municipal, si son los Servicios Municipales los que se encargarán de su recogida y transporte.

2.- Tratamiento de los materiales productores de polvo. Se han de humectar cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.

3.- Afectaciones sobre el suelo: Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.

4.- Medidas de Protección: El Proyecto de Urbanización incorporará las medidas protectoras y correctoras de que se trate 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 presupuestarias, las no presupuestables se incluirán en el Pliego de Condiciones Técnicas.

5.- Plan de Restauración Ambiental. El Proyecto de Urbanización deberá contener un Plan de Restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación que abarque, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:
 - Instalaciones auxiliares.
 - Vertederos o escombreras de nueva creación, si las hubiese.
 - Zona de extracción de materiales a utilizar en las obras, si las hubiese.
 - Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
 - Acceso y vías abiertas por las obras.
 - Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada, en su caso.
- b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas, para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:
 - Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
 - Métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las condiciones climáticas y del terreno de la zona.
 - Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizarán para el tránsito de la maquinaria pesada.

En el Acta de Recepción Provisional de la Obra constará la ejecución del Plan de Restauración ambiental, de cuya certificación se remitirá ejemplar a la Dirección Provincial de la Agencia del Medio Ambiente de Sevilla.

SECCIÓN 2ª ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 23.- Ámbito.

El ámbito mínimo para el desarrollo de un Estudio de Detalle será el de una manzana completa ó el de una parcela de adjudicación de las resultantes

del Proyecto de Compensación, siempre y cuando se justifique en este caso la no creación de edificación de otras parcelas de la manzana que no sean las propias establecidas en este Plan Parcial.

Para el caso de trasvase de edificabilidad o número de viviendas entre distintas manzanas del Plan Parcial, al ámbito mínimo será el de las manzanas o parcelas entre las que se realice el citado transvase.

Artículo 24.- Contenido.

Los Estudios de Detalle podrán contener en sus determinaciones:

- a) La adaptación o el reajuste de las alineaciones o rasantes señaladas en el Plan Parcial.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las normas particulares de edificación de la zona que desarrolle pudiendo modificarse los retranqueos mínimos siempre que se trate de un frente completo de manzana.
- c) La definición de un viario interno privado que resulte necesario para ubicar los aparcamientos o proporcionar accesos a las distintas edificaciones o parcelas definidas en la manzana.
- d) La previsión de unas áreas libres, comunes, de carácter privado que puedan prestar servicio a varias parcelas de la manzana.
- e) El trasvase de edificabilidad y número de viviendas entre manzanas o parcelas distintas.

Artículo 25.- Obligatoriedad.

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle en los siguientes supuestos:

- Cuando se pretenda edificar una parcela creando condicionantes a la edificación de otras parcelas de la misma manzana.
- Cuando se pretenda dotar de acceso rodado a alguna parcela por terrenos de otra propiedad.
- Cuando se pretenda crear áreas libres o deportivas comunes o áreas peatonales o rodadas de carácter privado en el interior de una parcela y no se desarrolle la totalidad de la edificabilidad de esa parcela por un proyecto unitario del conjunto. Se excluye de esta obligación el caso de creación de un viario interno común de acceso inmediato a 4 parcelas como máximo y que a juicio de los servicios técnicos municipales no tenga relevancia en la estructura de la manzana.

Artículo 26.- Condiciones de los Estudios de Detalle.

- a) En el caso de adaptación o reajuste de las alineaciones o rasantes del Plan Parcial deberán:
 - Justificar la necesidad de la adaptación o reajuste de las alineaciones rasantes.

- Demostrar la no afección a otras manzanas próximas o el mantenimiento de las magnitudes básicas del Plan Parcial.
- En el caso que la modificación introducida genere costes de urbanización adicionales a lo establecido en el Plan Parcial, éstos deberán quedar asumidos por el promotor del Estudio de Detalle.

b) En el caso de ordenación de volúmenes, el Estudio de Detalle podrá:

- Limitarse al establecimiento de unos parámetros edificatorios y volumétricos que siendo complementarios de los de la zona que afecte, justifique y garantice una correcta interrelación entre las edificaciones a implantar dentro de la manzana.
- Establecer condiciones estéticas en cuanto a texturas, materiales, colores y formas arquitectónicas que garanticen un desarrollo homogéneo de la edificación y de los cerramientos de parcela en toda la manzana.

c) En el caso de previsión de un viario interno privado a la manzana deberán:

- Fijar las alineaciones y rasantes del viario interno con el mismo detalle que el Plan Parcial.
- Prever una anchura mínima de la calzada rodada de 6 mts. Y en caso de que constituyese un fondo de saco deberá estar rematada de modo que pueda cambiar de sentido de su marcha, mediante maniobra, en vehículo semipesado (furgoneta, camiones de poco tonelaje, etc).
- Prever una anchura mínima de 4 mts. para los paseos peatonales exclusivos.

d) En el caso de previsión de áreas mancomunadas de servicios deberán:

- Garantizar el acceso rodado y peatonal a dichas áreas independiente del resto de parcelas resultantes en la manzana.

e) En el caso de edificabilidad y número de viviendas deberán:

- Justificar el cumplimiento de las magnitudes máximas urbanísticas de aprovechamiento y capacidad previstas por el Plan Parcial para las parcelas o manzanas que constituyan ámbito del Estudio de Detalle.
- Asumir el aumento de los costes de urbanización del Plan Parcial que el trasvase de edificabilidad o número de viviendas puedan provocar.

SECCIÓN 3ª PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

Artículo 27.- Objetivo.

El objetivo del Proyecto de Parcelación es la división de una manzana en diferentes unidades registrales menores, a las que se denominan parcelas.

Artículo 28.- Obligatoriedad.

Será obligatoria cuando se trate de la división de una manzana o lote resultante del Proyecto de Compensación en más de dos parcelas.

Artículo 29.- Contenido.

El Proyecto de Parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- a) Memoria Justificativa de la procedencia de la solución adoptada. Deberá contenerse las tablas necesarias referidas al plano con las dimensiones de superficie, edificabilidad, ocupación y retranqueos.

Deberá justificar el no sobrepasar los parámetros urbanísticos del Plan Parcial referidos a la manzana.

Se describirán, si las hubiese, las cargas afecciones y servidumbres que afectasen a los terrenos para futuras transmisiones, así como se establecerá su mantenimiento o supresión según el caso.

En el caso de creación de viario interno o áreas libres comunes a dos o más parcelas, se afectarán los terrenos a dichas parcelas con previsión de una comunidad que detendrá el dominio y se responsabilizará de su ejecución y mantenimiento.

- b) Planos a escala mínima 1:500 del replanteo de los límites, ángulos de encuentro y superficie de cada una de las parcelas numeradas con referencia a las tablas de Memoria.

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPITULO I. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VIAS PÚBLICAS.

Artículo 30.- Protección para el Uso Viario.

1.- Las obras sobre solares deberán estar valladas sin sobrepasar las alineaciones públicas establecidas en el Plan Parcial. El vallado deberá tener al menos 2 mts. de altura y cuando exista una edificación a menos de 6 mts. de distancia deberá ser opaco y resistente a los impactos, sólo permitiéndose el vallado de tela metálica mallada cuando estén a mayor distancia.

2.- Cuando esté debidamente justificado y así conste en la licencia municipal de obras, se podrán ocupar espacios públicos del viario. En este caso se dispondrá siempre de una señalización adecuada en calzadas de tráfico rodado con señales luminosas nocturnas y vallas reflectantes. Asimismo,

en los casos que existan peligro de caída de materiales se dispondrá además de las medidas de seguridad de la propia edificación de un paso peatonal cubierto con tablas a lo largo del acerado colindante con la obra.

Artículo 31.- Accesos.

1º.- Los accesos de las obras deberán estar claramente señalados con placas de tráfico o señales luminosas desde una distancia mínima de 20 mts.

2º.- No se podrá ocupar la calzada rodada, salvo que así se previese en la licencia de edificación, con vallas, tablas, etc., para facilitar la entrada en la obra. En los Acerados se señalará la entrada en las obras de los vehículos necesarios y se establecerá la protección necesaria para mantener el tráfico de peatones con las mínimas interferencias.

3º.- Los desperfectos causados por los accesos en las vías públicas deberán ser los mínimos posibles y estar subsanadas por completo previamente a la petición de la licencia municipal de ocupación.

Artículo 32.- Conexión con las Redes del Servicio.

En cualquier obra de conexión con una de las redes de infraestructura que estuviese de servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias que impidan el corte temporal del mismo a otros usuarios, con la obligación de la reposición a su estado primitivo, previa a la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 33.- Normas Generales de Edificación.

Será de aplicación lo determinado en las Condiciones Generales de la Edificación del Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Urbana del Municipio de Alcalá de Guadaira.

Artículo 34.- Normas Generales de Uso.

Los usos pormenorizados del suelo y la edificación, que se determinan en las respectivas Ordenanzas Particulares de zona, se regirán por lo determinado en los Títulos IX (Condiciones Generales de los usos) y el X (Condiciones Particulares de las zonas) de las Normas Urbanísticas del Municipio de Alcalá de Guadaira.

Artículo 35.- Normas Generales Estéticas.

1º.- De la Edificación:

- A) En el tratamiento de las edificaciones, y de los espacios libres no se establecerán diferencias entre zonas o fachadas principales o traseras.

- B) Todos los cuerpos contruidos sobre cubierta de los edificios, tales como castilletes de escalera y ascensores, depósitos de agua, torres de refrigeración y chimeneas deben quedar eficazmente integrados en el diseño del edificio, o quedar ocultos, de forma que no puedan ser vistos desde los espacios públicos.
- C) En la edificación se prohíben revestimientos exteriores que no sean de piedra natural, ladrillo visto o paramentos enfoscados y pintados.
- D) Los espacios de parcela libres de edificación y no destinadas a aparcamientos deberán ser ajardinadas y arboladas, al menos en un 50 % de su superficie, admitiéndose pérgolas, etc., no cubiertas o cubiertas con elementos ligeros: toldos, parras, etc...

2º.- De los Cerramientos de Parcela:

Los cerramientos, bien sea de parcela de uso privado o de uso público (en caso de que queden vallados), se regirán por las siguientes condiciones:

- a) En los frentes a viales, así como en las separaciones y linderos interiores, su altura máxima será de dos metros.
- b) Los cerramientos estarán formados por vegetación, viva o seca, pudiendo llevar, como máximo, un murete macizo de un metro de alto sobre rasante de la calle en su caso, o del terreno, con pilares, postes o machones entre ellos, cerramiento de malla metálica necesariamente cubierta por vegetación viva.

Los pilares, postes o machones, que tendrán una anchura inferior a un metro, estarán espaciados cada tres metros, como mínimo (medida a ejes) salvo los necesarios para disponer el acceso a la parcela.

SECCIÓN 1ª. ZONA RESIDENCIAL.

Artículo 36.- Subzonas.

Se establecen tres subzonas distintas:

- Subzona A.- Residencial edificación conjunta.
- Subzona B.- Residencial ciudad jardín grado 1.
- Subzona C.- Residencial ciudad jardín grado 2.

Artículo 37.- Condiciones de Parcela.

a) Longitud mínima de lindero frontal:

- Subzona A.- Ocho (8) metros.
- Subzona B.- Catorce (14) metros.
- Subzona C.- Dieciocho (18) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- A.- Trescientos (300) m², (150 parcela +150 espacio común).
- B.- Trescientos (300) m².
- C.- Ochocientos (800) m².

Artículo 38.- Posición de la Edificación.

1.- Longitud máxima de la edificación: no se permitirán edificaciones o agrupaciones en el que un continuo de una de sus lados tenga un desarrollo superior a los setenta (70) metros lineales.

2.- Distancia mínima entre conjunto de edificaciones de una misma manzana: 6 mts.

3.- La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a los siguientes valores:

- A.- Tres (3) metros.
- B.- Tres (3) metros.
- C.- Seis (6) metros.

Todo ello salvo que se modifique mediante un Estudio de Detalle que debe referirse al menos a un frente completo de manzana.

4.- La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales según se establece para cada subzona:

- A.- en este caso no se exige separación a lindero lateral por tratarse de vivienda adosada.
- B.- se establece un retranqueo igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno o dos linderos cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario, o en su caso por aportación de la otra propiedad del consentimiento de ésta por escrito para poder ejecutarlo.
- C.- Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

5.- La separación de la línea de edificación a testero será igual o superior a los siguientes valores:

- A y B.- La mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.
- C.- Cinco (5) metros.

Podrán construirse elementos secundarios dentro de la parcela, siempre que su uso no sea el de la habitación y estén separados, como mínimo, dos (2) metros de la edificación principal. Su altura máxima será de una (1) planta con tres (3) metros de altura de cornisa.

Artículo 39.- Ocupación de la Parcela.

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- A y B.- Cincuenta y cinco por ciento (55%).
- C.- Treinta por ciento (30%)

Artículo 40.- Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

1.- El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada subzona en:

- Subzona A.- Cero con cuarenta y ocho (0,48) metros cuadrados contruidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Subzona B.- Cero con sesenta y seis (0,66) metros cuadrados contruidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Subzona C.- Cero con cuatro (0,4) metros cuadrados contruidos por cada metro cuadrado de parcela.

2.- *En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados que se sitúen sobre rasante.*²

3.- La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 superior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231 del P.G.O.U., municipal referentes a la superficie edificada por planta y regulación de los cuerpos salientes en fachada, con las matizaciones que se especifican en el punto 2 del presente artículo, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en la Memoria Justificativa para calcular el aprovechamiento posible de la parcela.

4.- Se podrá modificar el índice de edificabilidad sobre una manzana o parcela mediante un Estudio de Detalle que abarque a dos o más manzanas o parcelas de distintas manzanas siempre que se cumplan el resto de condiciones de esta Sección y se justifique que no se sobrepasan los aprovechamientos máximos establecidos por el Plan Parcial para el conjunto de manzanas o parcelas incluidas en el Estudio de Detalle.

5.- Cuando en una manzana o parcela se prevean espacios comunes de áreas libres, deportivos, viario o interno o aparcamientos de edificabilidad neta sobre parcela será la definida en el proyecto de parcelación.

6.- Se podrá distribuir irregularmente la edificabilidad en función de las tipologías edificatorias que se adopten, si bien salvo en el caso previsto en el párrafo anterior o del proyecto conjunto de edificación será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle en el que queden definidas las tipologías de cada parcela y los parámetros de la edificación (retranqueos, alturas, etc...).

Artículo 41.- Altura de la Edificación.

² Modificación I del Plan Parcial. (Julio 1998)

1.- En todas las subzonas, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga se cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se situé el acceso al edificio.

2.- Sobre la última planta permitida se consienten torreones con una superficie máxima construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez (10) metros.

Artículo 42.-Condiciones Complementarias para la Edificación Conjunta de Parcelas.

1.- De igual manera que en la subzona A, el ámbito de las subzonas B y C se admite la edificación conjunta y agrupadas de parcelas, cuando se concentre la superficie edificable correspondientes a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:

- a) La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente al grado que sea de aplicación por el número de viviendas de la comunidad. La promoción conjunta deberá comprender un mínimo de seis (6) viviendas.
- b) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la ordenación no podrá superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación y no cabrá utilizar la solución de torreones contemplada en el artículo anterior.
- c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.
- d) El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Sí podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento.
- e) En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho superior a cinco (5) metros que permita el paso de vehículos de extinción de incendios. Las instalaciones del espacio libre se organizarán de modo que permitan la maniobra en su interior de estos vehículos, a cuyos efectos se dispondrán de un área de maniobra de ancho superior a tres (3) metros, que permita la aproximación a fachadas del vehículo de extinción. Dicha área no podrá ser ocupada por ningún tipo de obstáculos.

- f) No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a setenta (70) metros.
- g) Resolverán la recogida de basuras de modo que suponga el número mínimo de detenciones para los vehículos del servicio.

2.- Deberá formularse un Estudio de Detalle conteniendo, cuando sea necesario, la división de la actuación en fases a las que correspondan proyectos de edificación unitarios, así como las etapas de construcción. Este documento justificará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior y podrá tramitarse previamente, o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.

Artículo 43.- Plantaciones en los Espacios Libres de Parcelas.

En todas las partes en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas o integrar en la medida de lo posible el arbolado existente.

Artículo 44.- Dotación de Aparcamientos.

En el interior de las parcelas deberá reservarse espacio suficiente destinado a una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un mínimo de una (1) plaza.

Artículo 45.- Uso Característico.

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 46.- Usos Compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Productivo:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados construidos, exceptuando los talleres de reparación de motocicletas y vehículos que no permiten en el ámbito de esta Ordenanza.
 - Comercial en categoría I y situación de planta baja sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta. Los restantes se permiten también en edificio exclusivo y sin límite de superficie.
 - Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.

- c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativos, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y público-administrativo, así como el uso socio-cultural excluyendo las actividades correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos que se enumeran en el artículo 334 del P.G.O.U. municipal, punto 2. b). Estos usos se admiten en planta baja y en edificio exclusivo.

SECCIÓN 2ª ZONA TERCIARIA.

Artículo 47.- Condiciones de Parcela.

- a) Superficie mínima de parcela: 500 metros.
- b) Longitud mínima de lindero frontal a alineación pública o viario interior privado: 15 metros.

Artículo 48.- Posición de la Edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubrimiento.
- b) *Las edificaciones se retranquean de los linderos correspondientes una distancia mínima de un metro con cincuenta centímetros (1,50 metros), excepto del lindero trasero de la manzana T1 (línea de límite de sector) del que deberán separarse un mínimo de tres metros (3 metros).*
- c) *El espacio libre de edificación, resultante de la aplicación de los retranqueos, deberá acondicionarse y ajardinarse.*³

Artículo 49.- Condiciones de edificabilidad y Aprovechamiento.

1.- *La edificabilidad neta máxima es:*

Parcela T1: 1830 metros cuadrados construidos.

*Parcela T2: 170 metros cuadrados construidos.*⁴

2.- La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada en la forma que se regula en los artículos 216 y 231 del P.G.O.U. municipal referente a la superficie edificada por planta y la regulación de los cuerpos salientes en fachadas, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en la Memoria Justificativa con el objeto de calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Artículo 50.- Altura de la Edificación.

1.- *La altura total en la edificación en número de plantas es de tres plantas (B+2) y en dimensión es de doce (12) metros.*

2.- *La altura máxima de las plantas es la siguiente:*

- *En planta baja: cinco (5) metros.*
- *En plantas primera y segunda: tres con cincuenta (3,50) metros.*⁵

³ Modificación III del Plan Parcial. (Noviembre 2006)

⁴ Modificación III del Plan Parcial. (Noviembre 2006)

Artículo 51.- Usos característicos

Los usos característicos son los de hospedaje, oficinas y comercio en sus tres categorías.

Artículo 52.- Usos Compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados de socio-cultura, deportivo y público-administrativo

SECCIÓN 3ª ZONA ESCOLAR

Artículo 53.- Subzonas.

Se establecen dos subzonas diferentes:

A.- Centro de E.G.B.

B.- Centro de P.E.

Artículo 54.- Condiciones de Parcela.

Parcela mínima.

Subzona A.- 5.000 m²

Subzona B.- 1.000 m²

Artículo 55.- Condiciones de la Edificación.

- 1.- Tipología: Será la edificación aislada para ambas subzonas.
- 2.- Retranqueos: Mínimos de 6 mts. a cualquier lindero de la zona.
- 3.- Las condiciones de alturas, ocupación y edificabilidad serán las necesarias para el desarrollo del programa de la actividad escolar a implantar.

Artículo 56.- Condiciones de Uso.

- 1.- Uso Exclusivo: Servicio ciudadano educativo.
- 2.- Uso Complementario: Aparcamiento en la proporción de 1 plaza cada 100 m² construidos.

SECCIÓN 4ª ZONA DEPORTIVA.

Artículo 57.- Condiciones de Parcela.

⁵ Modificación III del Plan Parcial. (Noviembre 2006)

Será única la parcela en la totalidad de la zona calificada.

Artículo 58.- Condiciones de Edificación.

- 1.- Solo se permite la edificación aislada con destino a aseos o vestuarios, con una superficie máxima de 100 m².
- 2.- La altura máxima será de 3 mts. y 1 planta debiendo guardar un retranqueo mínimo de 3 mts. a cualquier alineación de manzana.

Artículo 59.- Condiciones de Uso.

- 1.- Uso exclusivo: Servicio ciudadano deportivo.

SECCIÓN 5ª ZONA SOCIAL.

Artículo 60.- Condiciones de Parcela.

Será única para la totalidad de la zona.

Artículo 61.- Condiciones de Calificación.

- 1.- La disposición de la edificación será aislada en el interior de ella.
- 2.- Edificabilidad: La necesaria para el desarrollo del programa de actividades a implantar.
- 3.- Altura máxima: 2 plantas ó 7 mts.
- 4.- Distancia mínima entre edificaciones aisladas en el interior de la manzana: 6 mts.
- 5.- Retranqueos: 3 mts. a todos los linderos de la zona.
- 6.- Ocupación máxima: 80 %.

Artículo 62.- Condiciones de Uso.

- 1.- Usos característicos: Servicios ciudadanos cultural, religioso sanitario, asociativo y administrativo.
- 2.- Usos compatibles: El resto de las actividades incluidas entre los servicios ciudadanos.
- 3.- Uso complementario: Garaje-aparcamiento en la proporción de una plaza cada 100 m² construidos.

SECCIÓN 6ª ZONA DE CENTROS DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 63.- Subzonas.

Se establecen dos zonas diferentes:

Subzona A.- Depósito regulador de agua potable.

Subzona B.- Centros de transformación del sistema de abastecimiento de energía eléctrica.

Artículo 64.- Condiciones de Parcela.

Serán mínimas cada unas de las zonas independientes definidas en el plano de zonificación.

Artículo 65.- Condiciones de la Edificación.

Serán las necesarias para la ejecución de las instalaciones previstas.

Artículo 66.- Condiciones de Uso.

Uso exclusivo: Servicios ciudadanos infraestructuras.

SECCIÓN 7ª ZONA DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 67.- Condiciones de Aprovechamiento.

- 1.- Parcela mínima: Indivisible.
- 2.- Únicamente se permite una edificación no permanente por cada área definida, destinada a quiosco de periódicos, venta de helados y bebidas, chucherías, etc..., con una superficie máxima de 25 m² y una planta de altura.

Artículo 68.- Condiciones de Uso.

Uso exclusivo: Jardines y áreas de juego y recreo para niños.

SECCIÓN 8ª ZONA DE VIARIO.

Artículo 69.- Condiciones de aprovechamiento.

Se prohíbe cualquier edificación permanente.

Se permite, bajo licencia municipal, instalaciones provisionales de puestos cubiertos de venta de prensa, bebidas, etc..., siempre que el suelo cubierto no supere, de unidad de instalación los 4 m², sea de carácter aislado, y permita un paso libre peatonal de 2m. de ancho mínimo.

Artículo 70.- Condiciones de Uso.

Usos exclusivos: Viario y aparcamiento.

SECCIÓN 9ª SUBZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-SOCIAL PRIVADO.

Artículo 71.- Condiciones de Parcela.

La superficie mínima de parcela será 6.000 m².

Artículo 72.- Condiciones de Edificación.

1.- *Tipología: Será la de la edificación aislada.*

2.- *Retranqueos: Las edificaciones se retranquearán de los linderos correspondientes una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación y, como mínimo, 4 metros. La distancia mínima entre edificios será de seis (6) metros.*

3.- *Altura máxima de cornisa: Será de diez (10) metros y dos (2) plantas (B+1).*

4.- *Ocupación máxima: 75%.⁶*

Artículo 73.- Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

1.- *La edificabilidad remanente de la máxima permitida por el P.G.O.U., para este sector, es de 3.090 m²t. Por tratarse de una manzana de 13.673 m²s, resultará un coeficiente de edificabilidad de 0,226 m²t/m²s.⁷*

2.- *Dado que el uso pormenorizado propuesto no se contempla entre los definitivos en el artículo 153 del P.G.O.U.; en cuanto se refiere a la definición de los coeficientes de pormenorización para el 1er. Cuatrienio del Suelo Urbanizable Programado, estableceremos el correspondiente al mismo en 1,8 ua/m²t, para no superar el aprovechamiento lucrativo total del sector.*

Artículo 74.- Condiciones de Uso.

1.- *Uso característico: Será el de equipamiento deportivo-social de carácter privado.*

2.- *Uso compatible: Se admite el uso pormenorizado cultural, sin superar el 50% del volumen edificable asignado a la parcela.*

Artículo 75.- Dotación de Aprovechamiento.

Se establecerá una reserva, en el interior de la parcela, de espacio suficiente para una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.⁸

Córdoba, Junio de 2.007
LOS ARQUITECTOS

José Sánchez-Pamplona García

Joaquín Caro Gómez

⁶ Modificación I del Plan Parcial. (Julio de 1998)

⁷ Modificación II del Plan Parcial. (Junio de 2001)

⁸ Modificación I del Plan Parcial. (Julio de 1998)