

“Innovación Puntual Pormenorizada” de la “Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada - (UAS)” y de la “Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Pareada - (UAP)”, pertenecientes ambas al documento de Revisión de Normas Subsidiarias, así como de los correspondientes Ajustes de Ordenanzas del Plan Parcial “Los Almendros” y del Plan Parcial “Los Almendros - 2”.

Í N D I C E:

- 1.- MEMORIA INFORMATIVA.** (página 3).
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.** (página 9).
- 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA.** (página 13).

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 Objeto y Contenido.

1.1.1 Objeto: encuadre legal, redactor y formulación.

El presente documento tiene por objeto la innovación de los siguientes documentos: “Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba”, Plan Parcial del Sector S2 “Los Almendros” y Plan Parcial del Sector de SUS Residencial “Los Almendros - 2”.

El marco legal que rige el presente trabajo es la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se redacta por el Arquitecto Municipal D. Antonio J. Gálvez Salas y se formula por el Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba.

1.1.2 Contenido: descripción del contenido documental.

El contenido documental de la modificación se ajusta a lo establecido en los artículos 19 y 36.2.b de la LOUA, considerando el alcance y naturaleza de las determinaciones afectadas.

La documentación de la Innovación, que sustituye a la correspondiente del planeamiento vigente es la siguiente:

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 Objeto y Contenido.

1.2 Planeamiento Vigente.

1.3 Características del ámbito de actuación.

1.4 Determinaciones del planeamiento en el ámbito de actuación.

1.5 Problemáticas detectadas.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 Criterios y objetivos generales.

2.2 Alcance y encuadre legal.

2.3 Procedencia, conveniencia y oportunidad.

2.4 Descripción y Justificación de las determinaciones urbanísticas.

3.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

3.1 Normativa urbanística vigente.

3.2 Normativa urbanística modificada.

1.2 Planeamiento Vigente.

1.2.1 Planeamiento general vigente.

▪ Documento de “Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba”, aprobado Definitivamente con Suspensiones por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión del 28 de abril de 2000.

La subsanación de Deficiencias, según anuncio publicado en BOP 148 de 1 de agosto de 2001, fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del 27 de abril de 2001, acordándose su remisión a la Comisión Provincial para su Aprobación Definitiva. Por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, adoptada en sesión celebrada el 15 de junio de 2001, se aprueba Definitivamente la Subsanción de Deficiencias de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba. El día 11 de octubre de 2001, en el BOP 198, se publica el articulado completo de las Normas de dicho Instrumento de Planeamiento General.

▪ La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 23 de abril de 2008, acordó Aprobar Definitivamente, de manera parcial, la Modificación del documento de Revisión de NN.SS. relativa al nuevo Sector SUS “Los Almendros 2”, suspendiendo su aprobación respecto de una serie de deficiencias.

"Innovación Puntual Pormenorizada" de la "Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada" y de la "Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Pareada", pertenecientes ambas al documento de Revisión de Normas Subsidiarias, así como de los correspondientes Ajustes de Ordenanzas del Plan Parcial "Los Almendros" y del Plan Parcial "Los Almendros - 2".

El Ayuntamiento Pleno de Priego de Córdoba, en relación con las deficiencias señaladas en el antes mencionado acuerdo de la CPOTU-Córdoba, acordó, previo informe técnico y jurídico emitido por los servicios municipales, en sesión celebrada el 30 de junio de 2008, aprobar el documento de Subsanación de deficiencias de dicha Modificación, y remitir el mismo a la CPOTU para su aprobación Definitiva, lo que se produjo en sesión del 29 de octubre de 2008 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2010, acordó *Aprobar Definitivamente el Documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

1.2.2 Planeamiento de desarrollo vigente.

- Plan Parcial del Sector S2, denominado "Los Almendros", que fue aprobado Definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba en sesión del 12 de febrero de 2002; (expediente 2040/2000).
- Plan Parcial del Sector de SUS Residencial "Los Almendros - 2", que cuenta con Aprobación Definitiva del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, en sesión del 26 de febrero de 2.009; (expediente 6/2006/ipg).

1.3 Características del ámbito de actuación.

El ámbito de la innovación es el del "Plan Parcial S2 "Los Almendros" y el del "Plan Parcial del Sector de SUS Residencial "Los Almendros - 2".

- El suelo del "Plan Parcial S2 "Los Almendros" ya se encuentra urbanizado, su extensión aproximada es de unas 25 hectáreas y linda:
 - Al Norte, con la carretera A-340 (de Estepa a Guadix), con la Avenida de la Milana y con traseras de los Institutos "Álvarez Cubero" y "Fernando III, el Santo".
 - Al Este, con suelo urbano consolidado de la barriada "Ángel Carrillo" y del barrio de "La Atarazana".
 - Al Sur, con Camino viejo de Rute o vía pecuaria de la Fuente de Carcabuey a Fuente del Chaparral.
 - Al Oeste, con "Sector de SUS Residencial "Los Almendros - 2", no urbanizado aún.

Conforman el ámbito de este suelo, las Parcelas Residenciales, la Red viaria y de Aparcamientos, así como los suelos destinados a Jardines, Centros Docentes, S.I.P.S., ... El uso residencial se desarrolla mediante las tipologías "vivienda unifamiliar aislada", "vivienda unifamiliar pareada" y "edificación en bloque aislado"; además de los Jardines y de los viales debidamente pavimentados y con acerados, ... la urbanización también cuenta con las redes de "abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios", de alcantarillado y de energía eléctrica y alumbrado público.

- El suelo del "Plan Parcial del Sector de SUS Residencial "Los Almendros - 2" no se encuentra urbanizado, su extensión aproximada es de 5'30 Has y linda:
 - Al Norte, con la carretera A-340 (de Estepa a Guadix).
 - Al Este, con sector del "Plan Parcial S-2 "Los Almendros" que ya está urbanizado.
 - Al Sur, con Camino viejo de Rute o vía pecuaria de la Fuente de Carcabuey a Fuente del Chaparral.
 - Al Oeste, con suelo agrícola clasificado como No Urbanizable.

En la actualidad, los terrenos que conforman el sector poseen un destino agrícola y no existe en ellos ninguna edificación ni ningún tipo de infraestructuras; por tratarse de un terreno que se localiza a continuación de la urbanización "Los Almendros", sí existen infraestructuras en las inmediaciones.

Suelos con las calificaciones UAS y UAP se prevén también en otros ámbitos, sin desarrollar aún, dentro del término municipal de Priego de Córdoba: UE-ZB2, PP-S3 y PP-S4.

“Innovación Puntual Pormenorizada” de la “Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada” y de la “Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Pareada”, pertenecientes ambas al documento de Revisión de Normas Subsidiarias, así como de los correspondientes Ajustes de Ordenanzas del Plan Parcial “Los Almendros” y del Plan Parcial “Los Almendros – 2”.

1.4 Determinaciones del planeamiento en el ámbito de la actuación.

Respecto a las Ordenanzas de Zona “UAS” y “UAP”, se sintetizan a continuación los apartados referentes a Usos permitidos, Ocupación, Edificabilidad, Altura máxima, ...

ORDENANZA de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA: artículos 129 a 139 de las Normas Urb. de la Rev. NNSS.
(Ajustes de Ordenanzas del Plan Parcial “Los Almendros” y del Plan Parcial “Los Almendros - 2”).

USOS permitidos, conforme al Artículo 131 de la Revisión NN.SS:

Uso de vivienda en 1ª categoría, resultándole compatible el de aparcamiento y garaje en 1ª categoría, el de oficina en 1ª categoría, el sanitario en 1ª categoría y el residencial colectivo en 1ª categoría.

Cada parcela debe de dotarse, como mínimo, de 1 plaza de garaje o aparcamiento.

ALINEACIONES Y RASANTES (*)	FACHADA	(Artículo 132 Revisión NNSS). (Art. 1 Ajustes de Ordenanzas)	Retranqueo = 6 m.
	MEDIANERAS		Separación a Linderos ≥ 3 metros.
PARCELA MÍNIMA		(Artículo 133 Revisión NNSS).	600 m ²
FACHADA MÍNIMA			16 m.
OCUPACIÓN		(Artículo 134 Revisión NNSS).	$\leq 40\%$.
OCUPACIÓN PL. SÓTANO		(Art. 3 Ajustes de Ordenanzas).	Sin sobrepasar el perímetro de pl. baja.
EDIFICABILIDAD		(Artículo 135 Revisión NNSS).	$\leq 0'50$ m ² t/m ² s.
Nº DE PLANTAS		(Artículo 136 Revisión NNSS).	2 (PB + 1) + Ático (50% de la última planta).

(*) Conforme al Art. 2 de los “Ajustes de Ordenanzas” de los Planes Parciales “Los Almendros” y “Los Almendros - 2”:

A) Se podrá modificar la topografía natural del terreno, mediante excavaciones o rellenos, de forma que se permitan los aterrazamientos que no supongan un salto mayor de 1'5 m y con un número mínimo de 3 saltos, debiendo tener un fondo mínimo de 6'00 m dichos aterrazados.

B) En el lindero del fondo de la parcela, el relleno o excavación no debe superar los 1'5 m respecto a la rasante ...

C) La edificación deberá cumplir los condicionantes de altura y número de plantas respecto a todas las rasantes ...

“Innovación Puntual Pormenorizada” de la “Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada” y de la “Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Pareada”, pertenecientes ambas al documento de Revisión de Normas Subsidiarias, así como de los correspondientes Ajustes de Ordenanzas del Plan Parcial “Los Almendros” y del Plan Parcial “Los Almendros – 2”.

ORDENANZA de VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA: artículos 151 a 161 de las Normas Urb. de la Rev. NNSS.
(Ajuste de Ordenanzas del Plan Parcial “Los Almendros”).

USOS permitidos, conforme al Artículo 153 de la Revisión NN.SS:

Uso de Vivienda en 1ª Categoría, resultando obligatorio el de aparcamiento y garaje en 1ª categoría y compatible el de oficina en 1ª categoría y el sanitario en 1ª categoría.

ALINEACIONES Y RASANTES (*)	FACHADA	(Artículo 132 Revisión NNSS). (Art. 3 Ajuste de Ordenanzas)	Retranqueo = 4 m.
	MEDIANERAS		Adosada a una Medianera y al resto ≥ 3 metros.
PARCELA MÍNIMA		(Artículo 155 Revisión NNSS).	350 m ²
FACHADA MÍNIMA			10 m.
OCUPACIÓN		(Artículo 156 Revisión NNSS).	≤ 40%.
OCUPACIÓN PL. SÓTANO		(Art. 2 Ajuste de Ordenanzas).	Sin sobrepasar el perímetro de pl. baja.
EDIFICABILIDAD		(Artículo 157 Revisión NNSS).	≤ 0'70 m ² /m ² s.
Nº DE PLANTAS		(Artículo 158 Revisión NNSS).	2 (PB + 1) y H < 7m.

(*) Conforme al Artículo 1 del “Ajuste de Ordenanzas” correspondiente, del Plan Parcial “Los Almendros”:

A) Se podrá modificar la topografía natural del terreno, mediante excavaciones o rellenos, de forma que se permitan los aterrazamientos que no supongan un salto mayor de 1'5 m y con un número mínimo de 3 saltos, debiendo tener un fondo mínimo de 6'00 m dichos aterrazados.

B) En el lindero del fondo de la parcela, el relleno o excavación no debe superar los 1'5 m respecto a la rasante ...

C) La edificación deberá cumplir los condicionantes de altura y número de plantas respecto a todas las rasantes ...

“Innovación Puntuada” de la “Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada” y de la “Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Pareada”, pertenecientes ambas al documento de Revisión de Normas Subsidiarias, así como de los correspondientes Ajustes de Ordenanzas del Plan Parcial “Los Almendros” y del Plan Parcial “Los Almendros – 2”.

1.5 Problemáticas detectadas.

Cuando se finaliza la urbanización de “Los Almendros”, empiezan a edificarse los solares de dicha urbanización y a habitarse dichas edificaciones, se van detectando problemas como los siguientes:

- Inexistencia de actividad comercial de productos básicos, de uso común y frecuente.
- Demanda de implantación, en el sector, de actividades diferentes a la Residencial: oficinas, clínicas, ...
- Necesidad de disponer construcciones auxiliares en las zonas de piscina de las viviendas.



- Imposibilidad de cumplir las exigencias que se precisan en los “Criterios de Medición de Alturas”, establecidos en los Ajustes de Ordenanzas de los Planes Parciales “Los Almendros” y “Los Almendros-2”.



.....

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 Criterios y objetivos generales.

La presente innovación tiene por objeto modificar la regulación de los usos, de las construcciones, de las rasantes interiores de los solares, de la ocupación de los sótanos, ... en suelos con las calificaciones UAS y UAP, dentro del término de Priego de Córdoba y, concretamente, en los ámbitos de los Planes Parciales “Los Almendros” y “Los Almendros - 2”

2.2 Alcance y encuadre legal.

La innovación no establece criterios nuevos respecto a la ordenación estructural del municipio, afectando sólo a la ordenación pormenorizada preceptiva, por lo que corresponderá al Ayuntamiento de Priego de Córdoba su aprobación Inicial y Definitiva, previa emisión de Informe por el “Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Córdoba” de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

2.3 Procedencia, conveniencia y oportunidad.

La legislación que regula la Modificación del Planeamiento Urbanístico de una ciudad andaluza se encuentra recogida en los artículos 36 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), así como en los artículos 154 y 161 del Reglamento de Planeamiento (RP) para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Conforme al artículo 36.2. a) 1ª) de la LOUA, *La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares ...*

También, según se dice en el artículo 38.3 de la LOUA, *la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.*

Por su parte, según el Art. 4 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba, *“la alteración de las determinaciones de las NNSS se considerará como modificación del mismo ... cuando no suponga adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación de las mismas”.*

Procede la Modificación de diversos parámetros urbanísticos de las Ordenanzas de aplicación a suelos calificados urbanísticamente como UAS y UAP, por el hecho de que en la propuesta planteada queda garantizado que no se aumenta la edificabilidad de los ámbitos afectados y que no se altera la Ordenación Estructural del municipio, tal y como se recoge en el Informe del “Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Córdoba” de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, realizado tras la remisión del correspondiente “Estudio Previo” realizado por estos mismos servicios.

La conveniencia y la oportunidad de la presente Innovación se justifican por el hecho de que su redacción y tramitación servirán para dar respuesta a toda la problemática surgida en suelos calificados como UAS y UAP, tras la aprobación de la ordenación vigente actualmente, mejorando así el bienestar de la población.

2.4 Descripción y Justificación de las determinaciones urbanísticas.

2.4.1 Descripción.

En el ámbito de actuación, actualmente, el uso Global es el Residencial; se prevé un nuevo régimen de los usos permitidos, sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad bruta ni de la densidad de viviendas. Más bien, al contrario, la densidad de viviendas podría verse reducida.

Se pretende que en la planta baja de las viviendas se pueda implantar el uso comercial en 1ª categoría, así como que fuera de la ocupación permitida de la edificación (del 40% en UAS y en UAP), además de piscinas, rampas de acceso de aparcamiento, pistas deportivas, pérgolas y elementos de jardinería que no sobrepasen una altura de 2'50 m, puedan autorizarse también otras construcciones secundarias (como barbacoas y vestuarios de la piscina, por ejemplo), siempre con el mismo condicionante de altura ya expresado y sin sobrepasarse los 35 m²t en UAP (10% de 350 m²s), o 42 m²t en UAS (7% de 600 m²s). También se propone que los usos, actualmente autorizables como compatibles (oficina, sanitario, residencial colectivo) y también el Educativo, se puedan implantar de modo exclusivo, sin obligación de compartir destino con una Vivienda Unifamiliar.

Respecto a los “Criterios de Medición de Alturas”, se propone eliminar las limitaciones relativas al número de plataformas, a su fondo de 6 m, ... así como también lo concerniente a que las diferentes plataformas tengan que alcanzarse mediante movimiento de tierras, previéndose ahora que se puedan lograr también mediante otros medios (con la propia estructura, por ejemplo) y previéndose ahora que la creación de dichas plataformas no supondrían nunca una variación en la cota, respecto a la natural del terreno, superior a $\pm 1'5$ m, de modo que el salto entre ellas podría llegar a ser de 3 metros como máximo. Lo anterior también conlleva el poder autorizar la consecución de espacios ocupables bajo rasante, si así lo desease la propiedad, fuera de la superficie ocupada en planta baja y sobrepasándose su perímetro, pudiéndose alcanzar hasta el 100% de la parcela, en todos los casos, para que así, además, resulte menos gravosa la obligación que se incluye de reservar plazas para garaje/s en 1ª categoría, dentro de cada parcela.

2.4.2 Justificación.

Con la tramitación y aprobación de la Innovación se pretende dar solución a la inexistencia de actividad comercial de productos básicos, de uso común y frecuente, así como a las necesidades, por parte de los residentes, de disponer de otros servicios en sus urbanizaciones y de construcciones auxiliares en las zonas de piscina de sus parcelas. Para reducir la presencia de vehículos aparcados en superficie, se introduce también la obligación de reservar, en el interior de las parcelas, plazas de garaje en 1ª categoría

Por otro lado, en determinados solares, por su topografía, resulta imposible cumplir las exigencias que se precisan en los “Criterios de Medición de Alturas” establecidos en los Ajustes de Ordenanzas del Plan Parcial “S2. Los Almendros” y del Plan Parcial “Los Almendros-2”.

En aplicación del artículo 36.2.a.1ª de la LOUA, las nuevas previsiones se justifican por las mejoras que suponen para el bienestar de la población, fundándose también en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad pública urbanística, sin alterarse los estándares de ordenación regulados en la LOUA.

2.4.3 Cuadros Resumen.

El análisis de los cuadros que siguen y su comparación con los del apartado “1.4. Determinaciones del planeamiento en el ámbito de la actuación”, resumen el alcance de la presente Modificación.

“Innovación Puntual Pormenorizada” de la “Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada” y de la “Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Pareada”, pertenecientes ambas al documento de Revisión de Normas Subsidiarias, así como de los correspondientes Ajustes de Ordenanzas del Plan Parcial “Los Almendros” y del Plan Parcial “Los Almendros – 2”.

ORDENANZA de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA: artículos 129 a 139 de las Normas Urb. de la Rev. NNSS.

USOS permitidos, conforme al modificado Artículo 131 de la Revisión NN.SS:

Oficinas o Administrativo, Residencial Colectivo, Educativo, Sanitario y Vivienda en 1ª categoría (resultándole compatible el de aparcamiento y garaje en 1ª categoría, el de oficina en 1ª categoría, el residencial colectivo en 1ª categoría, el Educativo y el sanitario en 1ª categoría). Cada parcela debe de dotarse, como mínimo, de 1 plaza de garaje, si es residencial, o de 2 plazas en el resto de los casos.

ALINEACIONES Y RASANTES (*)	FACHADA	(Artículo 132 Revisión NNSS).	Retranqueo edificación ppal. = 6 m. Retranqueo edif. secundarias > 6 m.
	MEDIANERAS		Separación edif. ppal. a Linderos ≥3 metros. Edif. secundarias pueden adosarse a linderos.
PARCELA MÍNIMA		(Artículo 133 Revisión NNSS).	600 m ²
FACHADA MÍNIMA			16 m.
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE		(Artículo 134 Revisión NNSS).	≤ 40%.
OCUPACIÓN BAJO RASANTE			≤ 100%.
EDIFICABILIDAD TOTAL		(Artículo 135 Revisión NNSS).	≤ 0'50 m ² /m ² s.
EDIF. CONSTR. SECUNDARIAS			≤ 42 m ² t.
Nº DE PLANTAS EDIF. PPAL.		(Arts. 134 y 136 Revisión NNSS).	2 (PB + 1) + Ático (50% de la última planta).
Nº PLANTAS EDIF. SECUNDARIA			1 planta y H ≤ 2'50 m..

(*) Conforme al nuevo “Art. 136 bis. Criterios de medición de altura” de las Normas Urbanísticas de la Revisión NNSS:

A) Se podrá modificar la topografía natural del terreno mediante la creación de rasantes interiores que no supongan una variación superior a +/- 1'50 m respecto a la cota natural del terreno.

B) En el lindero del fondo de la parcela, la modificación de la topografía del terreno tampoco podrá suponer un incremento o un rebaje, superiores a 1'5 m, respecto de la cota natural del terreno.

C) La edificación deberá cumplir los condicionantes de altura y número de plantas, respecto de las rasantes interiores de la propia parcela.

“Innovación Puntual Pormenorizada” de la “Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada” y de la “Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Pareada”, pertenecientes ambas al documento de Revisión de Normas Subsidiarias, así como de los correspondientes Ajustes de Ordenanzas del Plan Parcial “Los Almendros” y del Plan Parcial “Los Almendros – 2”.

ORDENANZA de VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA: artículos 151 a 161 de las Normas Urb. de la Rev. NNSS.

USOS permitidos, conforme al modificado Artículo 153 de la Revisión NN.SS:

Oficina o Administrativo, Residencial Colectivo, Educativo, Sanitario y Vivienda en 1ª Categoría (resultando obligatorio el de aparcamiento y garaje en 1ª categoría, y compatible el de oficina en 1ª categoría, el comercial en 1ª categoría, el residencial colectivo en 1ª categoría, El Educativo y el sanitario en 1ª categoría). Cada parcela debe de dotarse, como mínimo, de 1 plaza de garaje, si es residencial, o de 2 plazas en el resto de los casos.

ALINEACIONES Y RASANTES (*)	FACHADA MEDIANERAS	(Artículo 154 Revisión NNSS).	Retranqueo edificación principal = 4 m. Retranqueo edif. secundarias > 4 m. Edif. ppal. adosada a un lindero lateral y separada de los dos linderos restantes \geq 3 m. Edif. secundarias pueden adosarse a linderos.
PARCELA MÍNIMA		(Artículo 155 Revisión NNSS).	350 m ²
FACHADA MÍNIMA			10 m.
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE		Artículo 156 Revisión NNSS).	\leq 40%.
OCUPACIÓN BAJO RASANTE			\leq 100%.
EDIFICABILIDAD TOTAL		(Artículo 157 Revisión NNSS).	\leq 0'70 m ² /m ² s.
EDIF. CONSTR. SECUNDARIAS			\leq 35 m ² t.
Nº DE PLANTAS EDIF. PPAL.		(Arts. 156 y 158 Revisión NNSS).	2 (PB + 1) y H \leq 7m.
Nº DE PLANTAS EDIF. SECUNDARIA			1 planta y H \leq 2'50 m.

(*) Conforme al nuevo “Art. 158 bis. Criterios de medición de altura” de las Normas Urbanísticas de la Revisión NNSS:

A) Se podrá modificar la topografía natural del terreno mediante la creación de rasantes interiores que no supongan una variación superior a +/- 1'50 m respecto a la cota natural del terreno.

B) En el lindero del fondo de la parcela, la modificación de la topografía del terreno tampoco podrá suponer un incremento o un rebaje, superiores a 1'5 m, respecto de la cota natural del terreno.

C) La edificación deberá cumplir los condicionantes de altura y número de plantas, respecto de las rasantes interiores de la propia parcela.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA.

3.1 Normativa urbanística vigente.

- Se suprimen los Ajustes de Ordenanzas correspondientes a los Planes Parciales de “Los Almendros” y de “Los Almendros - 2”; por la Innovación de Planeamiento, lo preceptuado en dichos Ajustes de Ordenanzas se ha incluido en las Normas Urbanísticas del documento de Revisión de Normas Subsidiarias, de modo que dejan de estar en vigor los Ajustes de Ordenanzas de los dos Planes Parciales; así, lo que se regulaba en dichos Ajustes de Ordenanzas pasa a ser de aplicación en aquellos suelos, objeto de desarrollo, donde también se prevé la implantación de Viviendas con las tipologías UAS y UAP.
- Artículos de las Normas Urbanísticas de la Revisión de NN.SS., afectados por la Modificación:

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

.....

CAPITULO VIII. ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

.....

Artículo 131. Condiciones de uso.

1. Las parcelas señaladas como equipamiento mantendrán este uso.
2. El resto de las parcelas se dedicarán al uso de vivienda en 1ª categoría, resultándole compatible el de aparcamiento y garaje en 1ª categoría, el de oficina en 1ª categoría, el sanitario en 1ª categoría y el residencial colectivo en 1ª categoría.
3. Cada parcela debe de dotarse, como mínimo, de 1 plaza de garaje o aparcamiento.
4. Quedan prohibidos el resto de los usos.

Artículo 132. Alineaciones y rasantes.

1. Serán las consolidadas por la edificación existente a excepción de las indicadas en los planos C como nuevas alineaciones.
2. La alineación de fachada de la edificación ha de quedar retranqueada de la alineación oficial un mínimo de 6m.
3. La edificación ha de quedar separada de linderos un mínimo de 3m.
4. El cerramiento de parcela a vial ha de tratarse con elemento opaco hasta 1m. de altura y con elementos vegetales o transparentes hasta 2,10m. de altura. El cerramiento de linderos ha de tratarse de manera similar pudiendo ser opaco hasta 2,10m. de altura.

.....

Artículo 134. Ocupación de parcela.

1. La ocupación de la edificación sobre el suelo de parcela es del 40%.
2. Fuera de la ocupación se permiten piscinas, rampas de acceso de aparcamiento, pistas deportivas, pérgolas y elementos de jardinería siempre que no tengan cubierta y no sobrepasen una altura de 2,50m.

Artículo 135. Edificabilidad

La edificabilidad máxima se fija en 0,50m²t./m²s.

Los porches cubiertos y abiertos en tres de sus lados computan el 50% de su superficie a efectos de edificabilidad. Si están abiertos en dos o uno de sus lados, computarán respectivamente el 75% y 100% de su superficie a efectos de edificabilidad.

Artículo 136. Altura máxima y número de plantas.

1. El número máximo de plantas es de 2 (PB+1).
2. Por encima de la altura reguladora se permite ático con una ocupación del 50% de la última planta, computando su superficie a efectos de la edificabilidad máxima.
3. Por encima de la planta de ático solo se permiten elementos técnicos de instalaciones. En caso de existir acceso a cubierta su formación no puede sobrepasar a la planta de ático.

CAPITULO X. ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA.

Artículo 153. Condiciones de uso.

1. Las parcelas señaladas como equipamiento mantendrán este uso.
2. El resto de las parcelas se dedicarán al uso de vivienda en 1ª categoría, resultándole obligatorio el de aparcamiento y garaje en 1ª categoría, y compatible el de oficina en 1ª categoría y el sanitario en 1ª categoría.
3. Quedan prohibidos el resto de los usos.

Artículo 154. Alineaciones y rasantes.

1. Serán indicadas en los planos C como nuevas alineaciones, o las que fijen los planes parciales.
2. La alineación de fachada de la edificación ha de quedar retranqueada de la alineación oficial a 4m.
3. La edificación ha de quedar adosada a una de las medianeras y separada del resto de linderos 3m., con las condiciones expresadas en el artículo 155.1.
4. El cerramiento de parcela a vial ha de tratarse con elemento opaco hasta 1m. de altura y con elementos vegetales o transparentes hasta 2,10m. de altura. El cerramiento de linderos ha de tratarse de manera similar pudiendo ser opaco hasta 2,10m. de altura.

Artículo 156. Ocupación de parcela.

1. La ocupación de la edificación sobre el suelo de parcela es del 40%.
2. Fuera de la ocupación se permiten piscinas, acceso a garajes, pistas deportivas, pérgolas y elementos de jardinería siempre que no tengan cubierta y no sobrepasen una altura de 2,50m.

“Innovación Puntual Pormenorizada” de la “Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada” y de la “Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Pareada”, pertenecientes ambas al documento de Revisión de Normas Subsidiarias, así como de los correspondientes Ajustes de Ordenanzas del Plan Parcial “Los Almendros” y del Plan Parcial “Los Almendros – 2”.

Artículo 157. Edificabilidad.

La edificabilidad se fija en 0,70m²t./m²s.

Artículo 158. Altura máxima y número de plantas.

1. El número máximo de plantas es de 2 (PB+1).
2. Las alturas máximas permitidas son las siguientes:
 - a) Para una planta: 4,00m.
 - b) Para dos plantas: 7,00m.
3. Sobre la altura máxima sólo se permitirán las construcciones definidas en el artículo 70.

▪ Ajustes de las Ordenanzas de los Planes Parciales de “Los Almendros” y de “Los Almendros - 2”, afectados por la Modificación.

EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo nº 1: Alineación del edificio.

Respecto al artículo 132.2, la alineación del edificio se considerará como fija en un retranqueo de 6.00 m., no pudiendo la edificación ni adelantarse ni atrasarse en su fachada principal a dicha alineación, a excepción de elementos libianos y ligeros como marquesina, adornos, etc ...

Artículo nº 2 : Criterios de medición de altura:

En relación a los artículos 68 y 69 de las NN.SS., referidos a la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada, además de lo descrito en las Normas Generales, se deberá estar a lo siguiente:

- Las edificaciones y construcciones en el ámbito de este Plan Parcial, se adaptarán en lo posible a la topografía natural del terreno, debiendo para ello cumplir los siguientes condicionantes:

A) Se podrá modificar la topografía natural del terreno, mediante excavaciones o rellenos de forma que se permitan los aterrazamientos que no supongan un salto mayor de 1.5 m y con un número mínimo de 3 saltos, debiendo tener un fondo mínimo de 6.00 m. dichos aterrazados.

B) En el indero del fondo de la parcela, el relleno o excavación no debe superar los 1.5m., respecto a la rasante de terreno natural.

C) La edificación deberá cumplir los condicionantes de altura y número de plantas respecto a todas las rasantes interiores de la propia parcela.

- Será condición necesaria, para la aprobación del Proyecto de Ejecución de obra o del Proyecto Básico, la presentación de tantas secciones como sean necesarias de la Edificación en relación a la parcela, para justificar los criterios expuestos anteriormente.

Artículo nº 3: Ocupación en planta sótano.

La ocupación en la planta sótano se limitará como máximo a la superficie ocupada en planta baja de la edificación. No pudiendo sobrepasar este perímetro bajo ningún concepto. Las rampas de los sótanos que se destinen a aparcamientos u otro uso, sólo podrán situarse fuera de este perímetro.

▪ Ajustes de las Ordenanzas del Plan Parcial de “Los Almendros”, afectados por la Modificación.

EN VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA.

Artículo nº 1 : Criterios de medición de altura:

En relación a los artículos 68 y 69 de las NN.SS., referidos a la tipología de Vivienda Unifamiliar Pareada, además de lo descrito en las Normas Generales, se deberá estar a lo siguiente:

- Las edificaciones y construcciones en el ámbito de este Plan Parcial, se adaptarán en lo posible a la topografía natural del terreno, debiendo para ello cumplir los siguientes condicionantes:

A) Se podrá modificar la topografía natural del terreno, mediante excavaciones o rellenos de forma que se permitan los aterrazamientos que no supongan un salto mayor de 1.5 m y con un número mínimo de 3 saltos, debiendo tener un fondo mínimo de 6.00 m. dichos aterrazados.

B) En el indero del fondo de la parcela, el relleno o excavación no debe superar los 1.5m., respecto a la rasante de terreno natural.

C) La edificación deberá cumplir los condicionantes de altura y número de plantas respecto a todas las rasantes interiores de la propia parcela.

- Será condición necesaria, para la aprobación del Proyecto de Ejecución de obra o del Proyecto Básico, la presentación de tantas secciones como sean necesarias de la Edificación en relación a la parcela, para justificar los criterios expuestos anteriormente.

Artículo nº 2: Ocupación en planta sótano.

La ocupación en la planta sótano se limitará como máximo a la superficie ocupada en planta baja de la edificación. No pudiendo sobrepasar este perímetro bajo ningún concepto. Las rampas de los sótanos que se destinen a aparcamientos u otro uso, sólo podrán situarse fuera de este perímetro.

Artículo nº 3:

3.1. La alineación de fachada a la edificación ha de quedar retranqueada obligatoriamente 4.00 m

3.2. La Edificación ha de quedar adosada a una de las medianeras y separada como mínimo 3.00 m. de los linderos restantes.

Artículo nº 4:

Este Plan Parcial remite a la elaboración de un Estudio de Detalle para que se regule la agrupación de las parcelas en tipología de vivienda unifamiliar pareada, que evite las medianeras y trace alineaciones interiores en consonancia con el artículo 155 de las Ordenanzas.

3.2 Normativa urbanística modificada.

- Artículos Modificados de las Normas Urbanísticas de la Revisión de NNSS:

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

.....

CAPITULO VIII. ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

.....

Artículo 131. Condiciones de uso.

1. Las parcelas señaladas como equipamiento mantendrán este uso.
2. *El resto de las parcelas, donde será obligatorio el Garaje en 1ª categoría, se podrán dedicar a los siguientes usos:*
 - *Oficinas o Administrativo.*
 - *Residencial Colectivo.*
 - *Educativo.*
 - *Sanitario.*
 - *Vivienda en 1ª categoría, resultándole compatible el de oficina en 1ª categoría, el comercial en 1ª categoría, y el residencial colectivo en 1ª categoría, el Educativo y el sanitario en 1ª categoría.*
3. *Cada parcela debe de dotarse, como mínimo, de 1 plaza de garaje, si es residencial, o de 2 plazas en el resto de los casos.*
4. Quedan prohibidos el resto de los usos.

Artículo 132. Alineaciones y rasantes.

1. Serán las consolidadas por la edificación existente a excepción de las indicadas en los planos C como nuevas alineaciones.
2. *La alineación de fachada de la edificación ha de quedar retranqueada de la alineación oficial una distancia igual a 6m.*
3. *La edificación principal ha de quedar separada de linderos un mínimo de 3m. Las edificaciones secundarias (barbacoas, vestuarios de piscinas, trasteros ...) pueden quedar de los linderos a menos de 3m, incluso adosarse a ellos.*
4. El cerramiento de parcela a vial ha de tratarse con elemento opaco hasta 1m. de altura y con elementos vegetales o transparentes hasta 2'10m. de altura. El cerramiento de linderos ha de tratarse de manera similar pudiendo ser opaco hasta 2'10m. de altura.

.....

Artículo 134. Ocupación de parcela.

1. *La ocupación de la edificación principal, sobre rasante, no sobrepasará el 40% de la superficie de la parcela. Esta limitación no existirá para la parte de la edificación que se ubique bajo la rasante oficial de la calle, donde la ocupación podrá llegar a ser del 100%.*
2. Fuera de la ocupación de la *edificación principal* se permiten piscinas, rampas de acceso a garajes, pistas deportivas, pérgolas y elementos de jardinería, siempre que no tengan cubierta y no sobrepasen una altura de 2'50m.

3. Fuera de la ocupación de la edificación principal también se permiten construcciones secundarias (como barbacoas, vestuarios de la piscina, trasteros, ...), de una planta y con el mismo condicionante de altura ya expresado en el punto anterior, siendo 42 m²t su superficie construida máxima.

Artículo 135. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima total, incluyendo a las construcciones secundarias (barbacoas, vestuarios de piscina, trasteros ...) se fija en 0'50 m²t/m²s.

Tanto en la construcción principal, como en las secundarias, de los porches cubiertos y abiertos en tres de sus lados computa el 25% de su superficie a efectos de edificabilidad: si están abiertos en dos o en uno de sus lados, computarán respectivamente el 50% y el 75% de su superficie, a efectos de edificabilidad.

Artículo 136. Altura máxima y número de plantas.

1. En la edificación principal, el número máximo de plantas es de 2 (PB+1).
2. Por encima de la altura reguladora, en la edificación principal se permiten áticos con una ocupación del 50% de la última planta, computando su superficie a efectos de la edificabilidad máxima.
3. Por encima de la planta de ático solo se permiten elementos técnicos de instalaciones. En caso de existir acceso a cubierta su formación no puede sobrepasar a la planta de ático.
4. Por encima de las construcciones secundarias, de una sola planta, no se permitirán elementos técnicos de instalaciones.

Artículo 136 bis. Criterios de medición de altura.

Las edificaciones y construcciones se adaptarán, en lo posible, a la topografía natural del terreno, debiendo para ello cumplir los siguientes condicionantes:

A) Se podrá modificar la topografía natural del terreno mediante la creación de rasantes interiores que no supongan una variación superior a +/-1'50m respecto a la cota natural del terreno.

B) En el lindero del fondo de la parcela, la modificación de la topografía del terreno tampoco podrá suponer un incremento o un rebaje, superiores a 1'5 m, respecto de la cota natural del terreno.

C) La edificación deberá cumplir los condicionantes de altura y número de plantas, respecto de las rasantes interiores de la propia parcela.

Será condición necesaria, para la aprobación del Proyecto de Ejecución de obra, o del Proyecto Básico, la presentación de tantas secciones, como sean necesarias, de la Edificación en relación a la parcela, para justificar los criterios expuestos anteriormente.

.....

CAPITULO X. ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA.

.....

Artículo 153. Condiciones de uso.

1. Las parcelas señaladas como equipamiento mantendrán este uso.
2. *El resto de las parcelas, donde será obligatorio el Garaje en 1ª categoría, se podrán dedicar a los siguientes usos:*
 - *Oficinas o Administrativo.*
 - *Residencial Colectivo.*
 - *Educativo.*
 - *Sanitario.*
 - *Vivienda en 1ª categoría, resultando compatibles los usos de oficina en 1ª categoría, comercial en 1ª categoría, residencial colectivo en 1ª categoría, el Educativo y el sanitario en 1ª categoría.*
3. *Cada parcela debe de dotarse, como mínimo, de 1 plaza de garaje, si es residencial, o de 2 plazas en el resto de los casos.*
4. Quedan prohibidos el resto de los usos.

Artículo 154. Alineaciones y rasantes.

1. Serán indicadas en los planos C como nuevas alineaciones, o las que fijen los planes parciales.
2. La alineación de fachada de la edificación ha de quedar retranqueada de la alineación oficial a 4m.
3. *La edificación principal ha de quedar adosada a una de las medianeras y separada del resto de linderos un mínimo de 3m, con las condiciones expresadas en el artículo 155.1. Las edificaciones secundarias (barbacoas, vestuarios de piscinas, trasteros ...) pueden quedar de los linderos a menos de 3m, incluso adosarse a ellos.*
4. El cerramiento de parcela a vial ha de tratarse con elemento opaco hasta 1m. de altura y con elementos vegetales o transparentes hasta 2'10m. de altura. El cerramiento de linderos ha de tratarse de manera similar pudiendo ser opaco hasta 2'10m. de altura.

Artículo 156. Ocupación de parcela.

1. *La ocupación de la edificación principal, sobre rasante, no sobrepasará el 40% de la superficie de la parcela. Esta limitación no existirá para la parte de la edificación que se ubique bajo la rasante oficial de la calle, donde la ocupación podrá llegar a ser del 100%.*
2. Fuera de la ocupación de la *edificación principal* se permiten piscinas, rampas de acceso a garajes, pistas deportivas, pérgolas y elementos de jardinería, siempre que no tengan cubierta y no sobrepasen una altura de 2'50m.
3. *Fuera de la ocupación de la edificación principal también se permiten construcciones secundarias (como barbacoas, vestuarios de la piscina, trasteros, ...), de una planta y con el mismo condicionante de altura ya expresado en el punto anterior, siendo 35 m²t su superficie construida máxima.*

Artículo 157. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima total, incluyendo a las construcciones secundarias, se fija en 0'70 m²t/m²s.

Tanto en la construcción principal, como en las secundarias, de los porches cubiertos y abiertos en tres de sus lados computa el 25% de su superficie a efectos de edificabilidad. Si están abiertos en dos o en uno de sus lados, computarán respectivamente el 50% y 75% de su superficie, a efectos de edificabilidad.

Artículo 158. Altura máxima y número de plantas.

1. El número máximo de plantas es de 2 (PB+1).
2. Las alturas máximas permitidas son las siguientes:
 - a) Para una planta: 4,00m.
 - b) Para dos plantas: 7,00m.
3. En la *edificación principal*, sobre la altura máxima sólo se permitirán las construcciones definidas en el artículo 70.
4. *Por encima de las construcciones secundarias, de una sola planta, no se permitirán las construcciones ni las instalaciones definidas en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del documento de Revisión NNSS.*

Artículo 158 bis. Criterios de medición de altura.

Las edificaciones y construcciones se adaptarán, en lo posible, a la topografía natural del terreno, debiendo para ello cumplir los siguientes condicionantes:

A) Se podrá modificar la topografía natural del terreno mediante la creación de rasantes interiores que no supongan una variación superior a +/-1'50m respecto a la cota natural del terreno.

B) En el lindero del fondo de la parcela, la modificación de la topografía del terreno tampoco podrá suponer un incremento o un rebaje, superiores a 1'5 m, respecto de la cota natural del terreno.

C) La edificación deberá cumplir los condicionantes de altura y número de plantas, respecto de las rasantes interiores de la propia parcela.

Será condición necesaria, para la aprobación del Proyecto de Ejecución de obra, o del Proyecto Básico, la presentación de tantas secciones, como sean necesarias, de la Edificación en relación a la parcela, para justificar los criterios expuestos anteriormente.

Priego de Córdoba, a la fecha de la firma.