

NORMAS URBANÍSTICAS

REDACCIÓN INICIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU PARA LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL EN LAS CALLES JESÚS Y MARÍA Y DUQUE DE HORNACHUELOS

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto definir pormenorizadamente las condiciones de edificación de las parcelas incluidas en su ámbito.

El ámbito de aplicación lo constituyen las parcelas significadas como tal en los planos correspondientes.

Artículo 2. Condiciones de intervención y uso.

El nivel máximo de intervención sobre los edificios incluidos en esta innovación es el de nueva implantación para las partes no protegidas de los mismos, como son la fachada del inmueble nº 3 de la calle Duque de Hornachuelos cuyo nivel de intervención es el de Conservación Estructural, y la sala principal y el ambigú del Palacio del Cine cuyo nivel de protección es el de Conservación de la Implantación.

La nueva ordenación comporta la asignación del uso comercial con carácter pormenorizado en todo su ámbito y quedando las parcelas formales adscritas en exclusiva al desarrollo de este tipo de uso terciario.

Artículo 3. Ocupación.

Se establece una ocupación máxima del 100% de la superficie de las parcelas en todas las plantas situadas sobre rasante, a excepción de la sala principal del Palacio del Cine y el patio de galería del Ambigú, y ello sin perjuicio de los retranqueos establecidos en la fachada recayente a la calle de Juan de Mena.

Artículo 4. Condiciones de altura.

El número máximo de plantas autorizado es el que se recoge para cada parcela en los Planos de Edificación modificados por esta innovación.

Con la finalidad de adaptar la altura de la edificación a la del entorno edificado, armonizando el conjunto en la fachada a la calle, se establecen las siguientes alturas reguladoras.

Fachada a C/ Jesús y María, PB+4: 18,60 m.

Fachada a C/ Juan de Mena (cuerpo alineado), PB+1: 8,00 m.

Por encima de la altura reguladora máxima solo son autorizables:

- Los casetones de acceso a la azotea, cuya superficie y altura no debe superar lo estrictamente necesaria para su función ni estar destinados a espacios habitables.
- Los petos de azotea en las fachadas exteriores e interiores, cuya altura no debe superar 1,50 m. sobre el plano superior del último forjado y los de separación entre parcelas, que deben resolverse opacos y tener una altura mínima de 1,80 m.
- Los elementos técnicos de las instalaciones de climatización, eléctricas, ventilación, telecomunicaciones, ascensores, protección contra incendios, mantenimiento o similares, que deben quedar previstos en el proyecto de

INNOVACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE CÓRDOBA PARA LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL EN LAS CALLES JESÚS Y MARÍA Y DUQUE DE HORNACHUELOS Y MODIFICACIÓN DE LA FICHA DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL P.E.P.C.H. CC-2 "CONJUNTO CATALOGADO DE LA PLAZA DE LAS TENDILLAS Y SU ENTORNO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

AGOSTO 2021

25

edificación con dimensiones ajustadas a las exigencias funcionales e integradas en el diseño general de cubiertas.

Artículo 5. Alineación de la Edificación. Cuerpos y Elementos Salientes.

La alineación de la edificación será la definida en el plano de Edificación (ES) coincidiendo con la consolidada de la edificación preexistente.

Se prohíben toda clase de retranqueos debiéndose mantener el plano de fachada en toda su superficie, excepto a la planta baja de la fachada a la C/ Jesús y María dónde se podrá mantener la alineación retranqueada y los retranqueos que se establecen en la fachada de la calle Juan de Mena, a partir de la PB+1, que se alineará a vial, y cuya finalidad es evitar la percepción visual de la edificación en toda su altura desde el pavimento de la calle citada en todo su recorrido.

Se autorizan zócalos y elementos salientes en planta baja, sobresaliendo un máximo de 10 cm. Las cornisas, marquesinas y aleros, son autorizables con un vuelo máximo de 50 cm.

Artículo 6. Ocupación del subsuelo.

Se autoriza la ocupación del subsuelo hasta dos plantas de sótano y una ocupación máxima del 100% de la parcela del inmueble nº 5 y 7 de la C/ Jesús y María.

La ocupación de sótano destinada a otros usos distintos que los de garaje, trasteros o almacenes ligados al uso general computarán a efectos de edificabilidad.

En caso de plantearse el uso de garaje, ya sea total o parcialmente, este se destinará a resolver los problemas funcionales y de carga y descarga del edificio comercial. En ningún caso, tendrá carácter público o para clientes.

Artículo 7. Agregación de parcelas.

En cuanto que las condiciones que se fijan para el desarrollo de la edificación aseguran el mantenimiento de la imagen urbana de las partes, las dos parcelas incluidas en el ámbito de esta innovación podrán ser objeto, previa licencia municipal, de agregación en una sola finca resultante.

Artículo 8. Normas Complementarias.

En lo no explicitado en estas ordenanzas pormenorizadas será de observación lo establecido en las normas urbanísticas del P.E.P.C.H., siempre y cuando sea necesaria su aplicación al carácter esencial de la edificación.

INNOVACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE CÓRDOBA PARA LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL EN LAS CALLES JESÚS Y MARÍA Y DUQUE DE HORNACHUELOS Y MODIFICACIÓN DE LA FICHA DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL P.E.P.C.H. CC-2 "CONJUNTO CATALOGADO DE LA PLAZA DE LAS TENDILLAS Y SU ENTORNO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

AGOSTO 2021

26

FIRMANTE
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

NIF/CIF
P1402100J

FECHA Y HORA
05/08/2021 20:33:27 CET

CÓDIGO CSV
52c9c9c4b72682e2ce51d8049b0bf8e990f05ccf

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.cordoba.es>

NÚMERO DE REGISTRO
O00012065e2100090722



REDACCIÓN MODIFICADA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU PARA LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL EN LAS CALLES JESÚS Y MARÍA Y DUQUE DE HORNACHUELOS

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto definir pormenorizadamente las condiciones de edificación de las parcelas incluidas en su ámbito.

El ámbito de aplicación lo constituyen las parcelas significadas como tal en los planos correspondientes.

Artículo 2. Condiciones de intervención y uso.

El nivel máximo de intervención sobre los edificios incluidos en esta innovación es el de nueva implantación para las partes no protegidas de los mismos. La sala principal y el ambigú del Palacio del Cine mantienen el nivel de protección de Conservación de la Implantación asignado por la ficha CC-2 "Conjunto catalogado de la Plaza de las Tendillas y su entorno" del Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Córdoba.

La nueva ordenación comporta la asignación del uso comercial con carácter pormenorizado en todo su ámbito, admitiéndose como usos compatibles los descritos en el artículo 95 de las NNUU del PEPCH, con las condiciones y limitaciones del Título IV Normas de Usos del PEPCHC.

En caso de preverse el uso de vivienda, el techo edificable destinado a este uso no podrá superar en más de un 10% el techo máximo edificable en el ámbito en la ordenación anterior a la innovación de 2007.

Artículo 3. Ocupación.

Para el uso comercial exclusivo se establece una ocupación máxima del 100% de la superficie de las parcelas en todas las plantas situadas sobre rasante, a excepción de la sala principal del Palacio del Cine y el patio de galería del Ambigú, y ello sin perjuicio de los retranqueos mínimos establecidos en la fachada recayente a la calle de Juan de Mena.

En caso de implantarse usos compatibles, la ocupación máxima sobre rasante de la parte no protegida del edificio que se destine a usos compatibles será la definida en el "art. 59. Ocupación" de las NNUU del PEPCHC, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos establecidos en la fachada recayente a la calle de Juan de Mena.

Artículo 4. Condiciones de altura.

El número máximo de plantas autorizado es el que se recoge para cada parcela en los Planos de Edificación modificados por esta innovación.

Con la finalidad de adaptar la altura de la edificación a la del entorno edificado, armonizando el conjunto en la fachada a la calle, se establecen las siguientes alturas reguladoras.

Fachada a C/ Jesús y María, PB+4: 18,60 m. En caso de implantarse usos compatibles, la máxima altura métrica será de 16,50 m.

INNOVACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE CÓRDOBA PARA LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL EN LAS CALLES JESÚS Y MARÍA Y DUQUE DE HORNACHUELOS Y MODIFICACIÓN DE LA FICHA DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL P.E.P.C.H. CC-2 "CONJUNTO CATALOGADO DE LA PLAZA DE LAS TENDILLAS Y SU ENTORNO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

AGOSTO 2021

27

FIRMANTE
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

NIF/CIF
P1402100J

FECHA Y HORA
05/08/2021 20:33:27 CET

CÓDIGO CSV
52c9c9c4b72682e2ce51d8049b0bf8e99f05ccf

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.cordoba.es>

NÚMERO DE REGISTRO
O00012065e2100090722



Fachada a C/ Juan de Mena (cuerpo alineado), PB+1: 8,00 m. En caso de implantarse usos compatibles, la máxima altura métrica será de 7,50 m.

Por encima de la altura reguladora máxima solo son autorizables:

- Los casetones de acceso a la azotea, cuya superficie y altura no debe superar lo estrictamente necesaria para su función ni estar destinados a espacios habitables.
- Los petos de azotea en las fachadas exteriores e interiores, cuya altura no debe superar 1,50 m. sobre el plano superior del último forjado y los de separación entre parcelas, que deben resolverse opacos y tener una altura mínima de 1,80 m.
- Los elementos técnicos de las instalaciones de climatización, eléctricas, ventilación, telecomunicaciones, ascensores, protección contra incendios, mantenimiento o similares, que deben quedar previstos en el proyecto de edificación con dimensiones ajustadas a las exigencias funcionales e integradas en el diseño general de cubiertas.

En caso de implantarse usos compatibles, las condiciones para los elementos autorizables por encima de la altura reguladora máxima serán las previstas en la normativa del PEPCHC.

Artículo 5. Alineación de la Edificación. Cuerpos y Elementos Salientes.

La alineación de la edificación será la definida en el plano de Edificación (ES) coincidiendo con la consolidada de la edificación preexistente.

Se prohíben toda clase de retranqueos debiéndose mantener el plano de fachada en toda su superficie, excepto a la planta baja de la fachada a la C/ Jesús y María dónde se podrá mantener la alineación retranqueada y los retranqueos que se establecen como mínimos en el plano de ordenación pormenorizada para la fachada a la calle Juan de Mena, a partir de la PB+1, cuya finalidad es evitar la percepción visual de la edificación en toda su altura desde el pavimento de la calle citada en todo su recorrido.

Se autorizan zócalos y elementos salientes en planta baja, sobresaliendo un máximo de 10 cm. Las cornisas, marquesinas y aleros, son autorizables con un vuelo máximo de 50 cm.

Artículo 6. Ocupación del subsuelo.

Se autoriza la ocupación del subsuelo hasta dos plantas de sótano y una ocupación máxima del 100% de la parcela del inmueble nº 5 y 7 de la C/ Jesús y María.

Las condiciones para los usos autorizables en planta de sótano serán las establecidas con carácter general en el artículo 24.3 de las NNUU del PEPCH.

En el uso comercial, en caso de plantearse el uso de aparcamiento, ya sea total o parcialmente, éste se destinará a resolver los problemas funcionales y de carga y descarga del edificio. En ningún caso, tendrá carácter público o para clientes.

Para cualquier otro uso complementario se mantiene la prohibición de implantación de un aparcamiento de carácter público o para clientes.

En el caso de un uso hotelero (residencial colectivo), será autorizable el uso de aparcamiento para clientes acotando el

INNOVACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE CÓRDOBA PARA LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL EN LAS CALLES JESÚS Y MARÍA Y DUQUE DE HORNACHUELOS Y MODIFICACIÓN DE LA FICHA DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL P.E.P.C.H. CC-2 "CONJUNTO CATALOGADO DE LA PLAZA DE LAS TENDILLAS Y SU ENTORNO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

AGOSTO 2021

28

FIRMANTE
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

NIF/CIF
P1402100J

FECHA Y HORA
05/08/2021 20:33:27 CET

CÓDIGO CSV
52c9c9c4b72682e2ce51d8049b0bf8e990f05ccf

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.cordoba.es>

NÚMERO DE REGISTRO
O00012065e2100090722



número de plazas a las mínimas exigidas por la normativa, en función de la categoría y el número de habitaciones. Adicionalmente serán de aplicación las condiciones y limitaciones para el uso de aparcamiento del Título IV Normas de Usos del PEPCHC.

Artículo 7. Agregación de parcelas.

En cuanto que las condiciones que se fijan para el desarrollo de la edificación aseguran el mantenimiento de la imagen urbana de las partes, las dos parcelas incluidas en el ámbito de esta innovación podrán ser objeto, previa licencia municipal, de agregación en una sola finca resultante.

Artículo 8. Normas Complementarias.

En lo no explicitado en estas ordenanzas pormenorizadas será de observación lo establecido en las normas urbanísticas del P.E.P.C.H., siempre y cuando sea necesaria su aplicación al carácter esencial de la edificación.

Previamente a la redacción del proyecto definitivo deberá tramitarse un anteproyecto sujeto a informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

Córdoba, agosto de 2021

Técnico redactor designado por el promotor:

Francisco Paniagua Merchán
Arquitecto

Equipo coordinador GMU:

Moisés Guerrero Jiménez
Licenciado en derecho.
Jefe del Servicio de Planeamiento

Pedro Caro González
Arquitecto

INNOVACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE CÓRDOBA PARA LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL EN LAS CALLES JESÚS Y MARÍA Y DUQUE DE HORNACHUELOS Y MODIFICACIÓN DE LA FICHA DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL P.E.P.C.H. CC-2 "CONJUNTO CATALOGADO DE LA PLAZA DE LAS TENDILLAS Y SU ENTORNO" DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

AGOSTO 2021

29

FIRMANTE
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

NIF/CIF
P1402100J

FECHA Y HORA
05/08/2021 20:33:27 CET

CÓDIGO CSV
52c9c9c4b72682e2ce51d8049b0bf8e990f05ccf

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.cordoba.es>

NÚMERO DE REGISTRO
O00012065e2100090722



