

## RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 19.3 de la Ley 7/2020, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), relativo al contenido documental de los instrumentos de planeamiento, prevé la inclusión de un resumen ejecutivo de los siguientes términos:

“Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27”.

En el mismo sentido se pronuncia el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, el cual en su artículo 11 denominado “Publicidad y eficacia en la gestión Urbanística”, contempla un trámite 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**

32

**FIRMANTE**  
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

**NIF/CIF**  
P1402100J

**FECHA Y HORA**  
05/08/2021 20:38:08 CET

**CÓDIGO CSV**  
cca1377ffc04cd6cf73abc1aed1d0c72cb10aa31

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

**NÚMERO DE REGISTRO**  
O00012065e2100090723



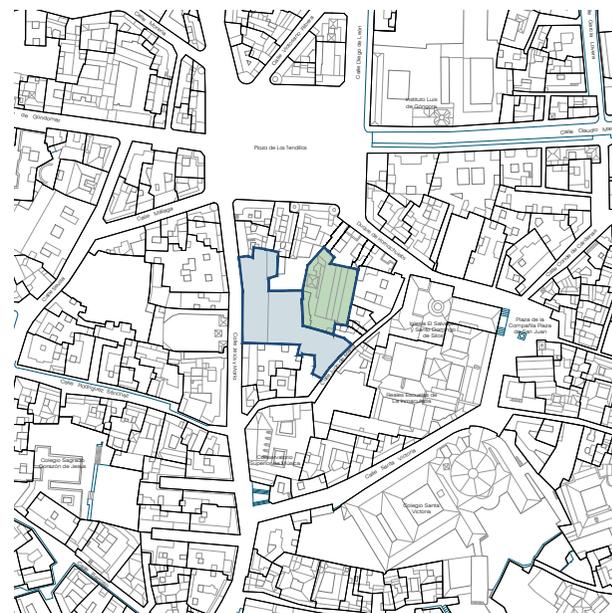
información pública para los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística con publicación en el Boletín Oficial correspondiente. Ello con el objeto de garantizar en el ámbito urbanístico las condiciones de ejercicio del derecho de participación ciudadana en los asuntos públicos proclamado en el artículo 23 de la Constitución.

De conformidad con lo dispuesto en dichos preceptos, se redacta el presente documento, denominado "Resumen Ejecutivo", con el siguiente contenido:

- A) DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE; PLANO DE SITUACIÓN.
- B) ALCANCE DE LA ALTERACIÓN.

**A. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE; PLANO DE SITUACIÓN.**

Plano de situación:



**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**

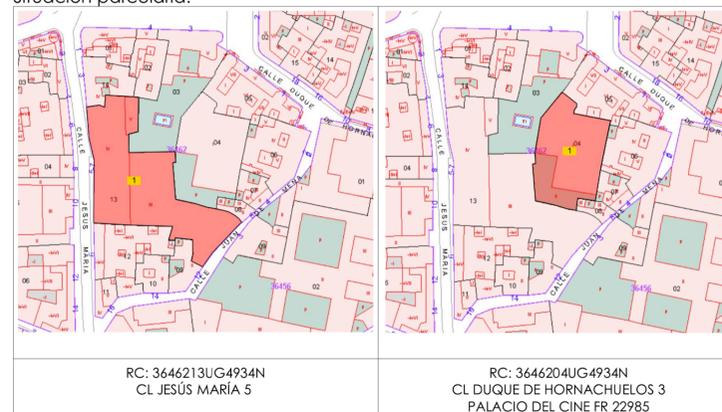
**AGOSTO 2021**

33

Plano de ámbito



Situación parcelaria:



El ámbito de la presente innovación abarca las parcelas urbanas sitas en los números 5 y 7 de la Calle Jesús y María y la parte trasera del número 3 de la Calle Duque de Hornachuelos, conocida como Palacio del Cine, cuyos datos registrales y catastrales actualizados son:

Finca 5 y 7 de Calle Jesús y María:

- Parcela catastral 3646213UG4934N0001UQ
- Finca: 23.169
- Sección: 3
- Inscripción:
  - Tomo: 2.349
  - Libro: 523

**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**

34

FIRMANTE  
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

NIF/CIF  
P1402100J

FECHA Y HORA  
05/08/2021 20:38:08 CET

CÓDIGO CSV  
cca1377ffc04cd6cf73abc1aed1d0c72cb10aa31

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

NÚMERO DE REGISTRO  
O00012065e2100090723



- Folio: 63
- Alta 1
- Fecha de formalización: 13/04/2005

## Palacio del Cine:

- Parcela catastral 3646204UG4934N0001XG
- Finca: 22.985
- Sección: 3
- Inscripción:
  - Tomo: 2.338
  - Libro: 512
  - Folio: 217
  - Alta 2
  - Fecha de formalización: 13/04/2005

## B. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

La presente Innovación amplía los usos autorizables en las parcelas objeto de la innovación posibilitando la implantación de los usos compatibles recogidos en el artículo 95 del PEPCHC, recuperando la situación previa a la innovación de 2007 en cuanto a los usos, puesto que la innovación de PGOU aprobada definitivamente el 11 de octubre de 2007 establecía de manera pormenorizada un uso comercial exclusivo, y en base a esta especificidad se fijaron unas condiciones urbanísticas.

Para el caso de optar por otros usos complementarios, aquellas edificaciones en la zona de nueva implantación que no se ajusten al uso comercial exclusivo deberán realizarse conforme a las ordenanzas de zona renovada, reguladas en los artículos 56 a 66 del PEPCHC, incorporando no obstante las particularidades de la innovación de 2007 en otros aspectos, como altura máxima y volúmenes construidos.

Asimismo, se limita el uso de vivienda a la edificabilidad anterior a la innovación de 2007 con un incremento máximo del diez por ciento. Además, se incorpora una referencia genérica a las condiciones de uso en sótano del PEPCH y se complementan las limitaciones al uso de garaje.

A estos efectos se **modifican los artículos de las Normas Urbanísticas** siguientes:

- En el segundo párrafo del **artículo 2** se suprime la parte que dice “y quedando las parcelas formales adscritas en exclusiva

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

35

al desarrollo de este tipo de uso terciario" que es sustituida por "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 el mismo artículo se añade un nuevo párrafo que establece: "En caso de preverse 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".

- En el **artículo 3** relativo a la ocupación se matiza que el primer párrafo es aplicable sólo al uso comercial y se añade un nuevo párrafo con las condiciones de ocupación sobre rasante para otros usos: "En caso de implantarse usos compatibles, diferentes al comercial exclusivo, la ocupación sobre rasante de la parte no protegida del edificio será la definida en el art. 59 de las NNUU del PEPCH, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos establecidos en la fachada recayente a la calle de Juan de Mena."
- En el **artículo 4** sobre condiciones de altura, se completa la altura reguladora máxima en metros para el caso de implantarse usos compatibles que para la fachada a C/ Jesús y María será de 16,50 m y para la fachada a C/ Juan de Mena será de 7,50 m.

En la parte del artículo 4 que regula los elementos autorizables por encima de la altura reguladora máxima se añade un párrafo nuevo: "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."

- El segundo párrafo del **artículo 5** relativo a la alineación de la edificación se modifica para establecer que las líneas del plano de ordenación pormenorizada fijan retranqueos mínimos a la calle Juan de Mena: "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 donde 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, 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."
- El segundo párrafo del **artículo 6** que dice: "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." Se sustituye por: "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."

El tercer párrafo del **artículo 6** que dice: "En caso de plantearse el uso de garaje, ya sea total o parcialmente, éste se destinará a resolver los problemas funcionales y de carga y descarga del edificio comercial. En ningún caso, tendrá

**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**

36

**FIRMANTE**  
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

**NIF/CIF**  
P1402100J

**FECHA Y HORA**  
05/08/2021 20:38:08 CET

**CÓDIGO CSV**  
cca1377ffc04cd6cf73abc1aed1d0c72cb10aa31

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

**NÚMERO DE REGISTRO**  
O00012065e2100090723



carácter público o para clientes." Se completa hasta quedar: "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 del aparcamiento para clientes acotando el 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 PEPCCH."

- Al **artículo 8**, "Normas Complementarias" se le añade un segundo párrafo que dice: "Previamente a la redacción del proyecto definitivo deberá tramitarse un anteproyecto sujeto a informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico."

Se corrige el **plano de ámbito** de ordenación, excluyéndose la parcela número 1 y 3 de calle Duque de Hornachuelos.

Se incorpora **plano de ordenación pormenorizada** que contempla los retranqueos a la calle Juan de Mena y el perímetro de las áreas protegidas contemplados en la ordenación de 2007, con el ajuste del ámbito de la innovación y la reordenación de las alturas en la zona próxima a la calle Juan de Mena, de modo que la línea de 5 plantas se retranquee respecto a la alineación de la calle, arrancando la medianera del edificio colindante (Jesús María 9) que tiene una altura similar.

En la **planimetría del PEPCCH** se realizan los siguientes cambios:

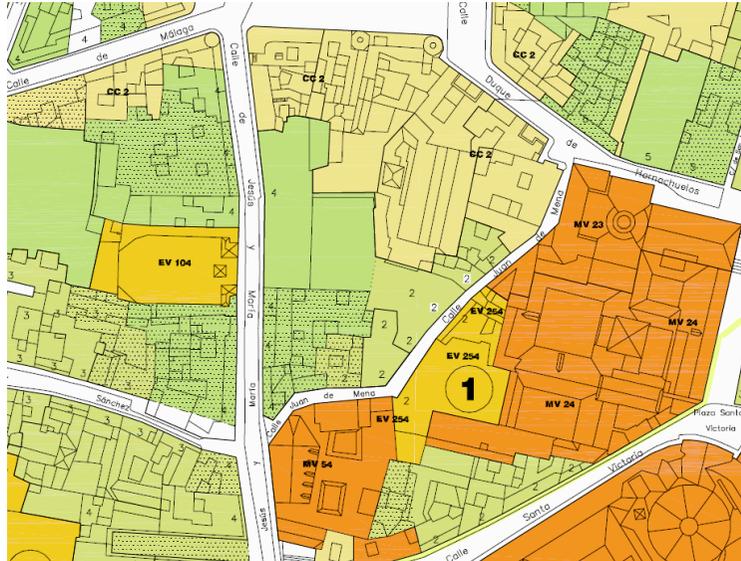
- Planos AUG de Calificación y Gestión. Hojas 9-8, 9-9, 10-8 y 10-9: Se corrige el parcelario para adaptarlo a la realidad. Se incluye una llamada en las dos parcelas afectadas indicando que cuentan con normativa pormenorizada de acuerdo con la presente innovación.
- Planos ES de Edificación. Hojas 9-8, 9-9, 10-8 y 10-9: Se corrige el parcelario para adaptarlo a la realidad. Se incluye una llamada en las dos parcelas afectadas indicando que cuentan con normativa pormenorizada de acuerdo con la presente innovación.

**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**

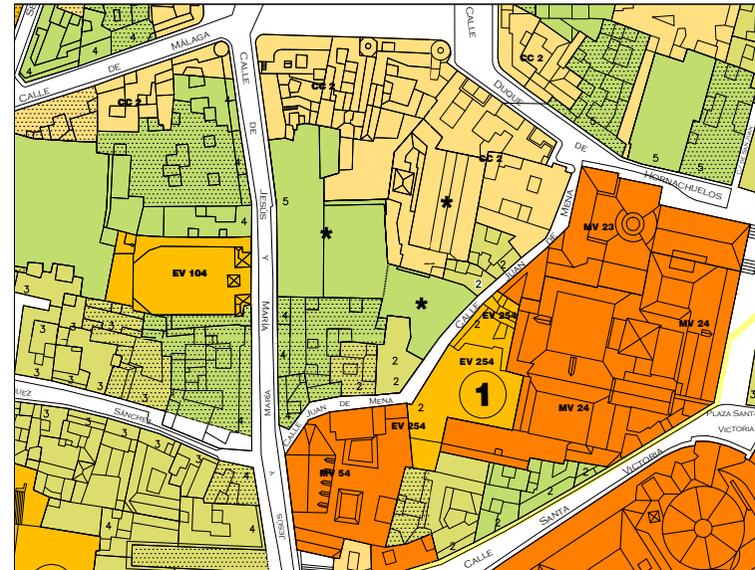
**AGOSTO 2021**

37

Ordenación en el PEPCH 2003:



Ordenación modificada:



\* PARCELAS CON NORMATIVA PORMENORIZADA DE ACUERDO CON LAS NNUU DE LA INNOVACION DE PEPCH ESPECIFICA

**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**  
38

FIRMANTE  
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

NIF/CIF P1402100J FECHA Y HORA 05/08/2021 20:38:08 CET

CÓDIGO CSV  
cca1377ffc04cd6cf73abc1aed1d0c72cb10aa31

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

NÚMERO DE REGISTRO  
O00012065e2100090723

En la **ficha del Catálogo** de Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Córdoba. CC-2 “Conjunto catalogado de la plaza de las Tendillas y su entorno” se realizan los siguientes cambios:

- Se ajustan las parcelas a la realidad registral y a la planimetría catastral, ajustando la parcela 2.29 al perímetro del Palacio del Cine e incluyendo en la 2.30 la totalidad de la parcela catastral formada por los edificios nº 1 y 3 de la calle Duque de Hornachuelos.
- Para la parcela 2.29 se refleja en el texto y en el plano el área con conservación de la implantación incluyendo el ambigü y para la zona de nueva implantación se hace una remisión a las condiciones de ordenación de las NNUU de la presente innovación.

**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**

39

**FIRMANTE**  
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

**NIF/CIF**  
P1402100J

**FECHA Y HORA**  
05/08/2021 20:38:08 CET

**CÓDIGO CSV**  
cca1377ffc04cd6cf73abc1aed1d0c72cb10aa31

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

**NÚMERO DE REGISTRO**  
O00012065e2100090723



**Estado previo:**



**Modificado:**



**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**

40

**FIRMANTE**  
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

**NIF/CIF**  
P1402100J

**FECHA Y HORA**  
05/08/2021 20:38:08 CET

**CÓDIGO CSV**  
cca1377ffc04cd6cf73abc1aed1d0c72cb10aa31

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

**NÚMERO DE REGISTRO**  
O00012065e2100090723



- Se modifica el apartado **1. Identificación**, ajustando las denominaciones a la realidad catastral y registral. Se alteran los siguientes elementos:

**Estado previo:**

2.29 Duque de Hornachuelos, nº.3. 34462/04. Palacio del Cine.

2.30 Duque de Hornachuelos, nº.1 34462/05.

**Modificado:**

2.29 Palacio del Cine. 34462/04.

2.30 Duque de Hornachuelos, nº.1 y 3 34462/05.

- Se modifica el apartado **5. Niveles de intervención**, para incorporar las aclaraciones realizadas en el Palacio del Cine

**Estado previo:**

**5. Nueva Implantación:** Interior del resto de las parcelas, cuya ordenación debe responder al condicionante de conservación de fachada (altura de forjados, situación del ingreso, distribución de dependencias en crujía de fachada).

**Modificado:**

**5. Nueva Implantación:** Interior del resto de las parcelas, cuya ordenación debe responder al condicionante de conservación de fachada (altura de forjados, situación del ingreso, distribución de dependencias en crujía de fachada). Con excepción del resto de la parcela del Palacio del Cine (2.29) cuyas condiciones de ordenación se reflejan en el plano de detalle y NNUU de la innovación de PEPCH.

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**

41

