

OTRAS ENTIDADES

**Gerencia Municipal de Urbanismo
Córdoba**

Núm. 5.190/2012

Rfª.: ROGV/Planeamiento- 4.1.7 1/2012

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 5 de Julio de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Estimar parcialmente la alegación presentada por D. Emilio Jesús Millán Gómez, en representación de la Comunidad de Propietarios Aquavetus, en base al contenido del Informe del Servicio de Planeamiento de 21 de junio de 2012, del que se dará traslado como motivación del presente acuerdo.

Segundo: Aprobar Definitivamente el Estudio de Detalle de la Parcela 18.1 del Plan Parcial "Cortijo del Cura" (PP O-4) del PGOU de Córdoba, promovido por la entidad "Inmobiliaria del Sur SA"

Tercero: Depositar el presente Estudio de Detalle en el Registro Administrativo Municipal (artículo 40 L.O.U.A. y artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero), constituido por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 5 de febrero de 2004 (B.O.P nº 51, de 5 de abril de 2004).

Cuarto: Una vez que se certifique el depósito en dicho Registro, publicar el acuerdo aprobatorio así como el contenido del articulado de sus normas/texto de las ordenanzas en el B.O.P., para su entrada en vigor, con expresa indicación de haberse procedido previamente a su depósito.

Quinto: Notificar el presente acuerdo al promotor, indicándole los recursos que en su caso procedan.

Córdoba, 31 de julio de 2012. El Gerente, Fdo. Juan Luis Martínez Sánchez.

ORDENANZAS DEL ED MANZANA 18.1 PP O-4 CORTIJO DEL CURA

5. ORDENACION DESARROLLADA. SUPERFICIES.

La ordenación propuesta se desarrolla en la parcela 18-1, en la que se distribuye el volumen de la superficie edificable, cumpliendo la finalidad prevista en el artículo 15 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de ordenación urbanística de Andalucía.

El Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones urbanísticas del vigente Plan parcial del Sector PP O-4 "Cortijo del Cura" del Texto refundido de la Revisión del PGOU de Córdoba.

El cumplimiento de las condiciones edificatorias en la ordenanza MC-3 recogidas en el Artículo 80. Condiciones de ordenación (Art. 13.5.2. PGOU) queda justificado en los siguientes cuadros:

A) ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS SOBRE ALINEACIÓN A VIAL

VIAL	PLANTA	ALINEACION DE EDIFICACIÓN RETRANQUEOS SOBRE ALINEACION A VIAL		
		CARÁCTER	DIMENSIÓN	LONGITUD DE FACHADA
VIAL E.	PB	OBLIGATORIO	3M	100%
FACHADA SUR MANZANA 18	P1ª	OBLIGATORIO	3M	De 50% a 100%
	P2ª a 5ª	OBLIGATORIO	3M	De 50% a 100%
VIAL I.	PB	MÍNIMO	3M	De 0% a 100%
FACHADA NORTE-OESTE VIAL F	P1ª a 5ª	MÍNIMO	3M	De 0% a 100%

B) CUERPOS SALIENTES CERRADOS: VUELO. RETRANQUEO SOBRE ALINEACIÓN A VIAL

VIAL	PLANTA	CUERPOS SALIENTES CERRADOS
VIAL E.	PB	

VUELO-RETRANQUEO SOBRE ALINEACION A VIAL

		CARÁCTER	DIMENSIÓN	LONGITUD DE FACHADA
	PB	----	---	----
VIAL E.	P1ª	RETRANQUEO MINIMO	1 M	De 0% a 100%
FACHADA SUR MANZANA 18	P2ª a 5ª	RETRANQUEO MINIMO	1 M	De 0% a 100%
VIAL I.	PB	----	---	----
FACHADA NORTE-OESTE VIAL F	P1ª a 5ª	RETRANQUEO MÍNIMO	2 M	De 0% a 100%

C) CUERPOS SALIENTES ABIERTOS: VUELO. RETRANQUEO SOBRE ALINEACIÓN A VIAL

CUERPOS SALIENTES CERRADOS
VUELO-RETRANQUEO SOBRE ALINEACION A VIAL

VIAL	PLANTA	CARÁCTER	DIMENSIÓN	LONGITUD DE FACHADA
	PB	----	---	----
VIAL E.	P1ª	RETRANQUEO OBLIGATORIO	1 M	De 50% a 100%
FACHADA SUR MANZANA 18	P2ª a 5ª	RETRANQUEO MINIMO	1 M	De 0% a 100%
VIAL I.	PB	----	---	----
FACHADA NORTE-OESTE VIAL F	P1ª a 5ª	RETRANQUEO MÍNIMO	2 M	De 0% a 100%

5.1. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El reajuste de los parámetros de alineaciones que establece el presente Estudio de Detalle se muestra a continuación, y se grafía en rojo (en negrita):

A) ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEO SOBRE ALINEACIÓN A VIAL

VIAL	PLANTA	CARÁCTER	DIMENSIÓN	LONGITUD DE FACHADA
VIAL E.	PB	OBLIGATORIO	3M	100%
FACHADA SUR MANZANA 18	P1ª	OBLIGATORIO	3M	De 0% a 100%
	P2ª a 5ª	OBLIGATORIO	3M	De 0% a 100%
VIAL I.	PB	MÍNIMO	3M	De 0% a 100%
FACHADA NORTE-OESTE VIAL F	P1ª a 5ª	MÍNIMO	3M	De 0% a 100%

B) CUERPOS SALIENTES CERRADOS: VUELO. RETRANQUEO SOBRE ALINEACIÓN A VIAL

CUERPOS SALIENTES CERRADOS
VUELO-RETRANQUEO SOBRE ALINEACION A VIAL

VIAL	PLANTA	CARÁCTER	DIMENSIÓN	LONGITUD DE FACHADA
	PB	----	---	----
VIAL E.	P1ª	RETRANQUEO MÍNIMO	1 M	De 0% a 100%
FACHADA SUR MANZANA 18	P2ª a 5ª	RETRANQUEO MÍNIMO	1 M	De 0% a 100%
VIAL I.	PB	----	---	----
FACHADA NORTE-OESTE VIAL F	P1ª a 5ª	RETRANQUEO MÍNIMO	2M	De 0% a 100%

C) CUERPOS SALIENTES ABIERTOS: VUELO. RETRANQUEO SOBRE ALINEACIÓN A VIAL

CUERPOS SALIENTES CERRADOS
VUELO-RETRANQUEO SOBRE ALINEACION A VIAL

VIAL	PLANTA	CARÁCTER	DIMENSIÓN	LONGITUD DE FACHADA
VIAL E.	PB	----	---	----

MANZANA 18	P1ª	RETRANQUEO MINIMO	1 M	De 0% a 100%
	P2ª a 5ª	RETRANQUEO MINIMO	1 M	De 0% a 100%
VIAL I. FACHADA	PB	----	---	----
NORTE-OESTE VIAL F	P1ª a 5ª	RETRANQUEO MÍNIMO	2M	De 0% a 100%

Se produce también un reajuste de parámetros en el art. 81 en los siguientes apartados:

1. La altura mínima obligatoria no se determina.
3. Se incorpora ordenanzas de vallas.

Artículo 81. Condiciones de la edificación(Art. 13.5.3. PGOU)

1. Altura máxima y número de plantas: PB + 5 (19,50 m)

La altura mínima obligatoria no se determina

Altura libre obligatoria en planta baja. Se regulará conforme a lo establecido en el Artículo 62 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

2. Patios de Luces. Los patios de luces interiores o mixtos se regirán por las condiciones generales establecidas en el punto 6 del Artículo 77 de las presentes Ordenanzas.

3. Ordenanzas de vallas.

a) Solar sin edificar:

Se estará a lo dispuesto en la normativa general de aplicación para solares sin edificar.

b) Parcelas edificadas.

1. Vallas alineadas a vial:

Se realizará hasta 0,70 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 1,50 m. con cerramiento ligero y transparente.

Se representará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

Esta valla coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Cuando el sótano de la edificación ocupe el 100% de la parcela y como consecuencia de las alineaciones y retranqueos, se produzca una zona vacante entre la valla alineada a vial y la edificación sobre rasante, y la solería del forjado de techo del sótano sobrepase la rasante del vial en más de 0,70 m, el muro de sótano tendrá la consideración de valla, de forma que si la altura es inferior a 1.50 m, se completará hasta ella con cerramiento ligero y transparente, en el caso de que esta zona sea accesible interiormente, con independencia de la altura final de la valla, se deberá formalizar la parte de cerramiento ligero y transparente de la valla con la altura mínima necesaria para garantizar la seguridad ante caída al exterior (1,20 m.) desde la solería terminada de esta.

En caso de que la planta baja de la edificación se destine parcial o totalmente a usos compatibles, la valla podrá desaparecer permitiendo la observación de escaparates y el libre acceso a los locales.

2. Vallas medianeras:

Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m.

4. Patrimonio Arqueológico:

Se habrá de redactar por técnico competente y se tramitará ante la Consejería de Cultura y la Gerencia Municipal de Urbanismo un Proyecto de Control Arqueológico de movimientos de tierras dentro de la modalidad de Actividad Arqueológica Preventiva.

Este proyecto incluirá el control arqueológico de todos los movimientos de tierras contemplados en el Proyecto de nueva edificación y su correspondiente documentación.

No obstante, la Licencia Municipal de Obras no se concederá en tanto no se presente en la Oficina de Arqueología de la GMU copia de la Resolución de la Delegación de Cultura por la que se autoriza la Actividad Arqueológica y se remita informe favorable a la Oficina de Licencias de Obras.

Deberá notificarse a la Oficina de Arqueología de la GMU las fechas de inicio y final de la Actividad Arqueológica, que deberá atenerse a lo dispuesto en el apartado séptimo del Art. 8.2.7 de PGOU.

Cualquier modificación en las condiciones de ocupación del subsuelo deberá ser objeto de una nueva Información Urbanística de carácter arqueológico

5.2. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA FICHA DE PLANTEAMIENTO DEL PLAN PARCIAL Y DEL ESTUDIO DE DETALLE

A continuación, se muestra un cuadro comparativo de los parámetros urbanísticos que establecía el plan parcial y los que establecen el presente Estudio de Detalle, donde se comprueba que no se modifica ningún parámetro relacionado con el uso, aprovechamiento edificatorio ni altura, de conformidad con la LOUA y el planeamiento de rango superior:

Características Básicas	PP SECTOR O-4 "Cortijo del Cura"	Estudio de Detalle
Denominación	M 18-1	M 18-1
Superficie	2.676,97 m ²	2.676,97 m ²
Uso	Residencial Plurifamiliar	Residencial Plurifamiliar
Ordenanza	MC-3	MC-3
Régimen	VPO	VPO
Ocupación	Bajo rasante100% Plta. Baja 100% Pltas Altas 70%	Bajo rasante100% Plta. Baja 100% Pltas Altas 70%
Altura máxima	PB+5 (19,50 m)	PB+5 (19,50 m)
Edificabilidad neta máxima	2,4716 m ² /m ² s	2,4716 m ² /m ² s
Techo máximo	6.616,32 m ² t	6.616,32 m ² t
Techo residencial (dato orientativo)	6.104,02 m ² t	6.104,02 m ² t
Techo Comercial (dato orientativo)	512,30 m ² t	512,30 m ² t
Nº máximo de viviendas	66 viviendas	66 viviendas
Nº garajes mínimos	66 garajes	66 garajes