

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo
Córdoba

Núm. 4.858/2022

Rfª. Planeamiento/ISAO/4.1.7 – 7/2015

Help 2021/17490

EDICTO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 22 de septiembre de 2022, adoptó, entre otros, el acuerdo del siguiente tenor literal:

“PRIMERO: Admitir a trámite, y resolver las alegaciones presentadas al Estudio de Detalle A5, C/Badanas (Expdte: 4.1.7 01/2015) en los siguientes términos:

1. Se propone estimar parcialmente las Alegaciones primera a novena, que se citan a continuación:

ALEG	RGE	Fecha	CSV	NOMBRE
1	19436	11/06/21	c1e3f1a147291db6b86c96d4b5d11a7fba1ccd1	Asociación Vecinal la Axerquia
2	19437	11/06/21	7900ced01311bc69c44b608ce1728e1aecaa1f9b	Asociación Vecinal la Axerquia
3	19449	11/06/21	3ecc55c95121b0b7baec95c47530ef9680be2238	Francisco Rosales Rodríguez
4	19450	11/06/21	a57f325915d643886fb8322a6acdc30ad69ab1ed	Luis Martínez García
5	19451	11/06/21	40291e11875c907dc08b093d05b17ff705880c0b	Elisa Luque Borrego
6	19550	13/06/21	e6733d1eac9d2b58338e7ad69ec3d2a99a4dcc52	-
7	18869	14/06/21	1197ceb3113b9ebf743f25e5a8bd2deb7db1f180	Guillermo Contreras Novoa
8	18868	14/06/21	b20192a5177fd56a7c844f44089ef9fc6945452c	Guillermo Contreras Novoa
9	19769	18/06/21	d6a78122cad5572cf8fb76323fa178a4bdebc74	Rodrigo Blanca Quesada

Se estiman en aquellos aspectos relacionados con la posibilidad de construcción de dos plantas de aparcamiento en el subsuelo ocupando el 100% de la superficie de la parcela, indicándose que la posible construcción de un aparcamiento debe atenderse a las condiciones generales establecidas por la ordenanza de protección tipológica.

Se modifica el documento en todos aquellos apartados en los que se hace referencia a lo señalado, siendo los siguientes:

- En el apartado de antecedentes y subsanación:
Informe vinculante de Patrimonio.
- En la Memoria de ordenación:

Apartado 7. Descripción y justificación de la propuesta.

Ordenación general (Parcela A).

Apartado 10. Gestión Urbanística.

10.3 Justificación de equilibrio entre Unidades de Ejecución.

10.5 Calculo del valor por unidad de superficie bajo rasante.

En las Normas urbanísticas:

Título I. Generalidades.

Título II. Normas de edificación (artículo 1.1.7 Ocupación del Subsuelo).

Resumen ejecutivo.

2. Desestimar la Alegación Décima, en base a los argumentos contenidos en el cuerpo del informe.

ALEG	RGE	Fecha	CSV	NOMBRE
10	22235	15/07/21	a5d652e330d417cf8462b2e7da6bedbba14e0f8a	Diversalia, SL

3. Desestimar las Alegación Undécima, en base a los argumentos contenidos en el cuerpo del informe.

ALEG	RGE	Fecha	CSV	NOMBRE
11	22380	16/07/21	f84097d3294e97b75ab941a4c209190a03e8e4f5	Miguel Pérez Fernández

4. Se propone estimar parcialmente las Alegaciones Duodécima y Decimotercera, que se citan a continuación:

ALEG	RGE	Fecha	CSV	NOMBRE
12	23220	28/07/21	6d970ef7d6257476020e6a5def2d2f80235ed996	Dolores Jurado Fuerte
13	23280	29/07/21	b4a486b31a91fe2e9ee1bbeb0e3129d2457d239d	Dolores Jurado Fuerte

Se estiman en aquellos aspectos relacionados con la posibilidad de construcción de dos plantas de aparcamiento en el subsuelo ocupando el 100% de la superficie de la parcela, indicándose que la posible construcción de un aparcamiento debe atenderse a las condiciones generales establecidas por la ordenanza de protección tipológica.

Se modifica el documento en todos aquellos apartados en los que se hace referencia a lo señalado, siendo los siguientes:

- En el apartado de antecedentes y subsanación:
Informe vinculante de Patrimonio.
- En la Memoria de ordenación:

Apartado 7. Descripción y justificación de la propuesta.

Ordenación general (Parcela A).

Apartado 10. Gestión Urbanística.

10.3 Justificación de equilibrio entre Unidades de Ejecución.

10.5 Calculo del valor por unidad de superficie bajo rasante.

En las Normas urbanísticas:

Título I. Generalidades.

Título II. Normas de edificación (artículo 1.1.7 Ocupación del Subsuelo).

Resumen ejecutivo.

Asimismo, se incluye a la alegante Dolores Jurado Fuerte, como titular de la finca 4 de su propiedad según su petición, en el cuadro del apartado 2.6 de la memoria informativa y en el Plano RI-03.

Todo ello por los motivos que se contienen en el Informe del Servicio de Planeamiento de cuyo contenido habrá de darse traslado como motivación de la Resolución.

SEGUNDO. APROBAR DEFINITIVAMENTE el ESTUDIO DE DETALLE previsto en la Unidad de Actuación A5 del PEPCH BADANAS de aplicación en las siguientes parcelas catastrales:

4042529UG4944S0001HD,4042518UG4944S0001DD,4042531UG4944S0001UD,4042503UG4944S0001BD,

4042517UG4944S0001RD, 4042506UG4944S0001QD, promovido por NUEVA PUERTA DE LA RIVERA SL, conforme al proyecto redactado por don Rafael Castelló Pérez y doña Soledad García Domenech (Arquitectos), con los siguientes CSV:

Resumen Ejecutivo	dfeb42c7f2c41d96dce02923b10d0e5fdbcfce8d2
Memoria	11e5bc350d4591439bdd354cdef20b66b47bb035
Planos	4122e9b4787c8693d5e710f15a79aa9fc65a2a4b

TERCERO. Depositar el presente Estudio de Detalle en el Registro administrativo de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados municipal (artículo 40 LOUA y artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero), constituido por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 5 de febrero de 2004 (BOP nº 51, de 5 de abril de 2004).

CUARTO. Remisión del acuerdo aprobatorio y del Resumen Ejecutivo al Registro autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados (artículo 40 LOUA y artículo 14 Decreto 2/2004), al no haber sido preceptiva la emisión de informe por parte de ninguna Consejería, ni entidades instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía durante su tramitación.

QUINTO. Una vez que se certifique el depósito en el Registro municipal, publicar el acuerdo aprobatorio y el articulado de sus normas/texto de las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia, para su entrada en vigor, con indicación de haberse depositado previamente en dicho registro y notificar al promotor y demás interesados en el expediente, si los hubiera, con indicación de los recursos que en derecho correspondan".

Córdoba, 22 de noviembre 2022. Firmado electrónicamente por el Gerente, Luis C. Valdelomar Escribano.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

GENERALIDADES

Le será de aplicación al ámbito toda la normativa de carácter general recogida en las NN.UU. del PGOU y del PEPCH, a excepción de la siguiente ordenanza específica para éste. Asimismo, se adaptan algunos parámetros de la ordenanza de Protección Tipológica de manera puntual a las peculiaridades de la actuación, denominándose "PT-Badanas". Todas estas peculiaridades vienen recogidas en las determinaciones de la ficha urbanística y son las siguientes:

- Posibilidad en la parcela A de localización de patio en fachada a la plaza del Paseo la Ribera.
- Posibilidad en la parcela A de ocupar en plantas sobre rasante el 70% de la superficie de parcela más la zona libre a ceder para a la plaza recayente al Paseo de la Ribera. A efectos prácticos, se podrá ocupar en plantas sobre rasante 70% s/1.183,85 = 828,69 m².

c) Posibilidad de sellar y ocultar medianeras vistas que afean la imagen en la actualidad con la edificación puntual de cuerpos de tres plantas en la parcela A.

d) Posibilidad de volar con la edificación C en planta primera sobre la calle de nueva apertura, con las limitaciones indicadas en el artículo 1.16.

TÍTULO II

NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. ZONA DE PROTECCIÓN TIPOLOGICA (PT-Badanas)

Artículo 1.1.1. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano "Ordenación general" de este documento con la nomenclatura A, C y E. Se le ha denominado PT-Badanas porque se trata de la misma ordenanza de Protección Tipológica recogida en el PEPCH, con las salvedades contenidas en los artículos siguientes, propiciadas por las características propias de la actuación. En efecto, estas salvedades vienen determinadas por variaciones en las condiciones de ordenación y edificación, las cuales van a permitir una distribución factible del volumen edificatorio.

Artículo 1.1.2. Edificabilidad

La edificabilidad será la resultante de la aplicación de los parámetros de la ordenanza de zona. No obstante, y sólo a efectos de establecer la equidistribución de cargas y beneficios, se establecen los valores de techo máximo edificable de cada parcela lucrativa resultante:

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m ² s)	TECHO MÁX. EDIFICABLE (m ² t)
A	987,34	1.706,75
C	108,37	254,88
E	156,29	328,21

Artículo 1.1.3. Ocupación

En la parcela A, en base a lo establecido en la ficha urbanística, para el cómputo de la ocupación máxima sobre rasante el cálculo se aplicará sobre la suma de la superficie de la propia parcela y la superficie que se cede para la regularización de la plaza (987,34 + 196,51= 1.183,85m²).

Resto de condiciones según artículo 46 de las NN.UU. del PEPCH.

Artículo 1.1.4. Condiciones de altura

El número máximo de plantas autorizable es el que se recoge para cada parcela a continuación:

PARCELA	Nº MÁX. PLANTAS
A	PB+1*
C	PB+1
E	PB+2

*Se establece la posibilidad de que puntualmente, en la zona delimitada en el plano O.01 Ordenación General, y con objeto de regularizar medianeras, se podría permitir PB+2. La superficie máxima construible de la 3ª planta es el 5% s/987,34m²s= 49,37m²t, a la que hay que añadir las construcciones permitidas en el artículo 23 del PEPCH de Córdoba. Esta posibilidad se concretará en el futuro mediante la redacción de un Estudio Previo que lo defina, y que se tramitará una vez se haya aprobado el presente Estudio de Detalle y previamente a la solicitud de la co-

responsable Licencia de Obra.

Resto de condiciones según artículo 49 de las NN.UU. del PEPCH.

Artículo 1.1.5. Regulación de usos

Se admiten todos los usos definidos en el artículo 95 de las NN.UU. del PEPCH.

Artículo 1.1.6. Alineación y cuerpos volados de Parcela C sobre prolongación de Calle Badanas

En los planos de ordenación quedan establecidas las alineacio-

nes para la parcela C, tanto en planta baja como en planta primera.

Para esta parcela, se permiten cuerpos volados en planta primera sobre la nueva calle prolongación de Badanas, que podrán ocupar la totalidad del ancho de calle (3 metros), en un máximo de 2/3 de su longitud, considerada ésta la distancia entre las alineaciones las opuestas (25,50m). El espacio no ocupado por los vuelos formará un único patio para la ventilación e iluminación de dicha primera planta.