

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Cabra**

Núm. 139/2016

El Alcalde de esta ciudad, hace saber:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

"11. PROPUESTA APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE ARI-14 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CABRA.

El asunto fue dictaminado por la Comisión Informativa de Obras Públicas y Urbanismo, de fecha 26 de noviembre de 2015.

Sometido el asunto a votación, con el voto a favor de todos los presentes (21), se adopta acuerdo en los términos de la propuesta que se transcribe

Visto el Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, promovido por D. José Antonio Piedra Trujillo, en representación y como Administrador Único de la entidad mercantil INJUPISA, S.L., redactado por los Arquitectos D. Francisco Javier Muñoz Aguilar y D. Raúl Aguilera Granados.

Visto asimismo el informe técnico y jurídico previo favorable emitido por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Sección Sur de la Excm. Diputación Provincial de fecha 11 de marzo de 2015 (GEX 2014/24278; Rf. CA44.15U21).

Visto el Decreto de esta Alcaldía de 25 de junio de 2015 de aprobación inicial del citado Estudio de Detalle y habiéndose realizado la información pública en la forma legalmente determinada mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba número 142, correspondiente al día 24 de julio de 2015 y publicación en el Diario Córdoba el día 29 de julio de 2015 sin que se hayan presentado alegaciones.

Visto el escrito con entrada en el Registro de este Ayuntamiento el día 21 de septiembre de 2015 por el que D. Francisco Javier Muñoz Aguilar en relación con el estudio de detalle que se tramita para el ARI-14 del PGOU de Cabra, solicita una modificación de la ficha de planeamiento de la unidad por corrección de error material.

Visto el informe técnico y jurídico emitido al respecto por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Sección Sur de la Excm. Diputación Provincial con entrada en este Ayuntamiento el día 28 de octubre de 2015 y en el que se concluye que no procede dicha corrección material

Visto el Decreto de esta Alcaldía de 29 de octubre de 2015 por el que se desestima la citada corrección de error material propuesta.

Se propone al Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa la adopción del siguiente:

Acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI-14 del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, promovido por D. José Antonio Piedra Trujillo, en representación y como Administrador Único de la entidad mercantil Injupisa, S.L., redactado por los Arquitectos D. Francisco Javier Muñoz Aguilar y D. Raúl Aguilera Granados.

Segundo. Depositar en el Registro administrativo del Ayuntamiento, de documentos urbanísticos que afectan a planeamiento, el Estudio de Detalle aprobado.

Tercero. Notificar a los propietarios de los terrenos comprendi-

dos en el ámbito del Estudio de Detalle.

Cuarto. Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, así como en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, haciéndose constar que se ha procedido a inscribir el Libro de Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número de expediente ASI-Af008. El contenido de las normas/texto de dicho Estudio de Detalle es el que figura en el Anexo al presente Edicto.

Cabra a 14 de enero de 2016. El Alcalde. Firmado electrónicamente: El Alcalde, Fernando Priego Chacón.

A N E X O

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. FINES Y OBJETIVOS

Los objetivos perseguidos por el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

- Ordenación de los suelos colindantes con la mediana superficie comercial existente y la avenida Fuente del Río calificados parcialmente como CJ2 por el Plan General de 1998 con la finalidad de modificar su uso a terciario.
- Introducción de un vial de 12 metros de sección mínima que conecte la avenida con la calle Vado del Moro en continuidad con el ARI-15.
- Fijar la altura máxima de la edificación así como sus condiciones de implantación.
- Fijar la reserva de plazas de aparcamiento.

Todo ello recoge los objetivos y condicionantes marcados en la ficha de planeamiento, superándolos ampliamente, tanto en objetivos, como en la cesión de viales y la previsión de ejecución de obras externas a la unidad.

2.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Los principales puntos de actuación del presente Estudio de Detalle, de acuerdo con los objetivos marcados, son:

- Creación un vial secundario que conecta la avenida con la calle Vado del Moro en continuidad con el ARI-15. Dicho vial tendrá una sección mínima de 12 m, estando conformado por acerado de 1,5 m de ancho, un vial de circulación de 6 m y una banda de aparcamientos variable en batería.
- Se prevé la disposición de una rotonda final que permita la utilización del vial aun cuando no se desarrolle la ARI-15.
- Para la zonificación diseñada se opta por la posibilidad prevista en la ficha de planeamiento de considerar uso terciario para todo el ámbito. Esta consideración lo será a efectos urbanísticos, sin perjuicio de la parcelación que pueda establecer el Proyecto de Reparcelación.
- Se incluye una propuesta de ordenación exterior al ámbito que afecta a la rotonda en la que confluyen Av. Fuente del Río con C/ Averroes. Esta propuesta es a nivel informativo, ya que el vigente PGOU no tiene prevista una vía de servicio de desdoblamiento de la Av. Fuente del Río. Sin embargo se considera que podría resultar apropiada, así como la redefinición de la rotonda, proponiéndose una semirrotonda que no interfiera sobre el tráfico principal.

2.3. DISTRIBUCIÓN DE USOS

Los usos dominantes previstos son los siguientes:

1. Terciario 2.

Los usos compatibles son previstos en la ordenanza:

- Dotacional público o privado.

Además se permite como uso compatible el Ciudad Jardín 2 en

toda la parcela, así como los usos compatibles que la ordenanza contempla para el mismo:

- Oficinas.
- Local Comercial.
- Dotacional público o privado.

2.4. ALINEACIONES

Las recogidas en el plano de alineaciones y según se describe:

1. Alineación de las parcelas de uso terciario con separación de la edificación un mínimo de 5 m en todos sus linderos actuales, independientemente de la altura de la edificación. Se determina un área de movimiento de la edificación con estas características. En caso de subdivisión de la zona de uso terciario no será necesario el retranqueo a los nuevos linderos internos para compatibilizar las edificaciones de los distintos usos que puedan establecerse.

2. Las construcciones auxiliares podrán situarse fuera de la alineación según las condiciones que se recoge en el PGOU y este Estudio de Detalle.

2.5. RASANTES

Se considerarán las grafiadas en planimetría, y se considerarán los artículos del PGOU que hacen referencia al establecimiento de rasantes oficiales.

2.6. EDIFICABILIDAD Y Nº DE PLANTAS

La edificabilidad máxima y el número de plantas será según sigue:

1. Edificabilidad máxima: 6.100 m².
2. Altura máxima: 3 plantas.

2.7. ORDENANZA TIPOLOGICA

Será de aplicación la ordenanza de la Zona Terciaria 2 (T2), definida en el PGOU vigente, a cuyo articulado remite el presente Estudio de Detalle.

2.8. RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Según los objetivos previstos se preverá 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, lo que supone un total de 61 plazas, que se hará de la siguiente forma:

- 32 plazas previstas anejas al vial que tienen carácter público.
- 29 plazas que habrán de preverse en la zona Terciaria y tendrán carácter privado.

Las plazas públicas responden al estándar indicado en la LOUA en su artículo 17.2.a., un mínimo de 0,5 plazas públicas por cada 100 m² construidos (mínimo 31 plazas).

El resto de plazas se preverán dentro de la parcela privativa. En caso de subdivisión de la parcela, cada una de las resultantes habrán de prever las 29 plazas restantes a razón de 0,5 plazas por cada 100 m² edificables.

2.9. ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD ORIGINADA

Se ha comprobado que de la definición de la manzana y la aplicación de la ordenanza de zonificación se puede agotar la edificabilidad máxima permitida.

2.10. Coherencia con el planeamiento superior

Es coherente con las determinaciones recogidas en la ficha de planeamiento, así como con las condiciones de los usos y las generales y particulares de edificación y de uso previstas en el Plan General de Ordenación, salvo en las que son susceptibles de definir por este instrumento de planeamiento.

3. ESTUDIO COMPARATIVO

3.1. CUADRO COMPARATIVO DE EDIFICACIÓN RESULTANTE

Se detallan a continuación las especificaciones del Estudio de Detalle en comparación con las especificadas en la ficha de planeamiento:

	ESTUDIO DE DETALLE	FICHA DE PLANEAMIENTO
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie bruta:	7.531,20 m ²	7.425 m ²
Uso global:	TERCIARIO	TERCIARIO
Superficie edificable total:	6.100 m ²	5.980 m ²
Coefficiente de edificabilidad:	0,81	0,81
Área de reparto:	AR-22	AR-22
Coefficiente de aprovechamiento medio:	1,214946	1,2687
Aprov. objetivo homogeneizado:	9.150,00 u.a.	9.420 u.a.
Aprovechamiento subjetivo:	8.235,00 u.a.	8.478 u.a.
10% aprovechamiento medio:	915,00 u.a.	942 u.a.
Excesos/Defectos aprovechamiento:	0 u.a.	0 u.a.
Densidad:	4,04 viv./Ha	4,04 viv./Ha
Total de viviendas:	0	3
Coefficiente edificabilidad protegida:	0	0
Nº mínimo viviendas protegidas:	0	0
Uso / coef. homog. / Edific. (m ²)	UR-Terciario 2 (T2) / 1,50 / 6.100	UR-Terciario (T) / 1,50 / 5.080 UR-Unif. Aisl. (CJ2) / 2,00 / 900
Espacios libres:	0,00 m ²	0,00 m ²
Dotaciones:	0,00 m ²	0,00 m ²
Sistema de actuación:	Compensación	Compensación
Figura de planeamiento:	Estudio de Detalle	Estudio de Detalle
Iniciativa de planeamiento:	Privada	Privada
Área de Intervención:	Actuaciones Urbanas	Actuaciones Urbanas
Prioridad:	Primer Cuatrienio	Primer Cuatrienio

Existen diferencias entre el Estudio de Detalle y la ficha de pla-

neamiento, debido a que la superficie real es ligeramente mayor,

así como a haber optado por la posibilidad de definir sólo el uso terciario.

No obstante se entiende que se da cumplimiento a las determi-

naciones de la modificación de errores del PGOU y es compatible con la misma.
