

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 6.055/2015

Rfª.: /Planeamiento/pvj/- 4.1.7 2/2015

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión celebrada el día 15 de septiembre de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Admitir a trámite las alegaciones presentadas por la entidad Sabadell Real Estate Development, S.L., propietaria de la subparcela 16B, las cuales han sido tenidas en cuenta en el documento técnico presentado el 31 de julio de 2015 para su aprobación definitiva.

Segundo. Aprobar Definitivamente el Estudio de Detalle de la manzana 16 del Plan Parcial O-7 "Poniente Sur", promovido por la entidad mercantil Residencial Oasis del Cielo, S.L.

Tercero. Depositar el presente Estudio de Detalle en el Registro Administrativo Municipal (artículo 40 de la LOUA y artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero), constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 (BOP número 51, de 5 de abril de 2004).

Cuarto. Una vez 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 BOP, para su entrada en vigor, con expresa indicación de haberse procedido previamente a su depósito.

Quinto. Notificar el presente acuerdo al promotor y demás interesados en el expediente, especialmente al propietario de la parcela colindante, con indicación de los recursos que en derecho correspondan.

Córdoba, 28 de septiembre de 2014. El Gerente, Fdo. Emilio García Fernández.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

La ordenación propuesta en el presente documento materializa las conclusiones y criterios antes descritos.

1. Se establecen alineaciones y rasantes exteriores e interiores que garantizan la uniformidad en el tratamiento de dicho espacio.

2. Se establecen cotas numéricas entre las distintas unidades edificatorias previstas.

3. Se estudian las rasantes de los espacios libres en planta baja.

4. Se emplean cotas altimétricas del proyecto de urbanización a fin de evitar posteriores problemas en cuanto a la determinación de las cotas de referencia.

5. Debido a que nos encontramos en un entorno inmobiliario variable y muy flexible se establece en la documentación gráfica y para la parcela M16b un ámbito de parámetros vinculantes para garantizar el correcto contacto entre las edificaciones de ambas parcelas y un ámbito de parámetros orientativos para permitir al mismo tiempo que la parcela a desarrollar en segundo lugar cuente con la flexibilidad para adaptar su proyecto a las circunstancias del momento.

3.2. ORDENACIÓN DESARROLLADA. SUPERFICIES

Las alineaciones exteriores de las edificaciones se localizan dentro de los retranqueos recogidos en las Ordenanzas del PP. O-7 (artículo 5.1.2.3).

Estas alineaciones exteriores se situarán retranqueadas 2.5 m

y 4.5 m de los viales (Calles A, B, J y M), y así mismo de los límites de parcela, tanto para planta baja como para el resto de plantas altas, manteniendo así la línea de fachada hasta la coronación del edificio. De esta manera se generan unas viviendas en planta baja con jardín.

Dentro de este espacio de retranqueo están excluidas las instalaciones que exijan compañías vinculadas a servicios o suministros (electricidad, agua, saneamiento, telefonía, recogida neumática de basuras....) que podrán exigir cuerpos edificatorios para el correcto funcionamiento de sus servicios.

El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre exterior, que corresponde en fachadas con el espacio delimitado por terrazas, tendrán un vuelo máximo de 1 m desde la línea más exterior de fachada (línea de retranqueo a 2.5 m)

El fondo edificable para las edificaciones es de 12.55 m. a partir de la línea de retranqueo establecida en 4.5 m. o 14.55 m. desde la línea de retranqueo establecida en 2.5 m.

En el lindero compartido conformado como fondo de parcela, las edificaciones se dispondrán hasta este límite, disponiendo así una medianería compartida por ambas parcelas que evite la existencia de medianeras vistas desde el viario público o del espacio interior libre.

Conformada esta disposición de las edificaciones en ambas parcelas, se da origen a una distribución de manzana cerrada donde se deduce un patio interior libre de construcción en planta baja.

Con el fin de que las edificaciones alcancen la misma altura y número de plantas, la cota referencia a partir de la cual se mide la altura reguladora máxima se establece aplicando las Ordenanzas del P.G.O.U. Para la parcela M-16a, cuyas edificaciones son recalescentes al vial M, se determina una cota de referencia +117,20 m para cota de planta baja (+117,10 m al centro del vial M y para la parcela M-16b, con edificaciones adyacentes al vial J, esta será como referencia +116,49 m como cota de planta baja (+116,39 m en centro del vial J)

El cumplimiento de los parámetros edificatorios para la ordenanza MC-1 recogidos en el artículo 5.1 "Ordenación de Manzana Cerrada" de las ordenanzas del Plan Parcial del sector PP. O-7 "Poniente Sur" queda justificado en el siguiente cuadro:

Ordenación según P.P. O-7	Ordenación propuesta	
	MANZANA M-16	PARCELA M-16a
Ordenanza	MC-1	MC-1
Superficie (m²)	5.907,50	2.953,75
Techo máximo (m²)	20.592,08	10.296,04
Nº de plantas	PB+6	PB+6
Nº max. Viviendas	172	86
Nº mínimo cocheras	227	114
Retranqueo máximo		
Alzado Principal: 5 m.	5 m.	4.5 m.
Alzados Laterales: 5 m.	5 m.	4.5 m.
Fondo máx. Edific.	libre	12.55 y 14.55 m.
Alzado principal: 16 m.		
Alzados laterales: 16 m.	libre	12.55 y 14.55 m.
Altura máxima (m)	22,50	22,50
Ocupación PB %	100	70
OCUPACIÓN PA %	70	70

* Debido a que nos encontramos en un entorno inmobiliario variable y muy flexible se establece en la documentación gráfica y para la parcela M16b un ámbito de parámetros vinculantes para garantizar el correcto contacto entre las edificaciones de ambas parcelas y un ámbito de parámetros orientativos para permitir al mismo tiempo que la parcela a desarrollar en segundo lugar cuente con la flexibilidad para adaptar su proyecto a las circunstancias del momento.