

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 2.491/2016

Rfa.: Planeamiento/PIVJ/4.1.7 - 6/2015

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión ordinaria, celebrada el día 14 de junio de 2016, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Calle Acacias 3, esquina con la calle Nogal, promovido por "Huerta Hierro House, S.L.", de conformidad con el informe del Servicio de Planeamiento que se adjunta como motivación.

Segundo. 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, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados). Constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 BOP número 51 de 5 de abril de 2004, y posteriormente publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.P., para su entrada en vigor, con expresa indicación de haberse procedido previamente a su depósito.

Tercero. Notificar el presente acuerdo al promotor con indicación de los recursos que procedan.

Córdoba, 29 de junio de 2016. Firmado electrónicamente por el Secretario de la Gerencia, por delegación del titular de la O.A. de la J.G.L. por decreto número 3.380, de 14/04/16, Ignacio Ruiz Soldado.

5. JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN

El ámbito donde se encuentra la parcela objeto de Estudio de Detalle es la "Huerta San Rafael". Se trata de un barrio anexo al barrio de Santa Rosa, donde históricamente existían viviendas unifamiliares aisladas como la que actualmente existe en nuestra parcela. Cabe destacar que la edificación existente en la parcela en cuestión, es la única edificación unifamiliar del ámbito. El resto se encuentra edificado mediante tipología PAS-2, viviendas plurifamiliares descritas con anterioridad.

Como se puede apreciar en la información gráfica, existe una ordenación urbanística en alturas generalizadas de PB+3 aunque un tanto heterogéneas en cuanto a las separaciones a linderos, donde gran parte de las mismas incumplen lo que se cita en las ordenanzas del PGOU, llegando a estar muchas de las edificaciones "fuera de ordenanza". Más en concreto, las edificaciones colindantes al solar objeto del Estudio de Detalle, no cumplen con las separaciones a linderos establecidas en el PGOU.

La justificación que se pretende expresar, resta importancia a la heterogeneidad urbanística descrita en el párrafo anterior, si bien pretende que la actuación a desarrollar armonice lo mejor posible con el entorno. De esta forma, se trata de completar la imagen urbana, mediante una edificación con tipología y características urbanísticas similares a las existentes.

En primer lugar, la justificación se hará mediante una comparación de los parámetros urbanísticos que se definen en la actual normativa para las subzonas PAS-2, y con los que no sería posible materializar el aprovechamiento o edificabilidad máxima de la parcela. En segundo lugar, los parámetros urbanísticos que propone el Estudio de Detalle para el futuro edificio a implantar, que, aunque no agote tampoco la edificabilidad máxima, se aproxima

más a este extremo. En esta justificación se refleja que aplicando los parámetros urbanísticos de la actual normativa, no se consigue la dotación mínima de aparcamientos en sótano, mientras que sí se consigue este extremo mediante el Estudio de Detalle propuesto.

Por otro lado, en la parte gráfica de este documento, se hace un análisis de las edificaciones existentes en el ámbito de la Huerta San Rafael, así como de las condiciones urbanísticas generales, llegando a lo que consideramos una implantación edificatoria idónea y en armonía con el entorno y que se resume en los siguientes puntos:

- Retranqueo escalonado de la nueva edificación a proyectar en su lindero privativo noroeste, de tal forma que las plantas proyectadas (baja + primera / segunda / tercera) se retranquean en función de su altura H (6.00 m./ 9.00 m. / 12.00 m.), los H/2 respecto a la linde (3.00 m / 4.50 m./ 6.00 m.).

- Retranqueo de la nueva edificación a proyectar en su lindero privativo noreste igual o superior a H/2, siendo H la altura total de la edificación.

- Retranqueo de la nueva edificación a proyectar en su lindero público suroeste (calle Nogal) de 3.00 metros, coincidiendo con la separación al mismo lindero público de la edificación existente en la esquina opuesta de las calles Nogal y Acacias.

- Retranqueo de la nueva edificación a proyectar en su lindero público sureste (calle Acacias) de 2.63 metros, coincidiendo con la separación de la edificación (línea de cornisa) colindante en la calle Acacias.

- Retranqueos bajo rasante establecidos en planimetría y parámetros urbanísticos para dotar al sótano de las plazas mínimas de aparcamientos y resto de servicios.

Estos puntos dan como resultado un edificio paralelepípedo y con uno de sus laterales escalonados que entendemos estaría en sintonía con la ordenación urbanística del entorno, así como dentro del marco del actual PGOU.

PRINCIPALES CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SOLAR DESCRITO, SEGÚN EL ACTUAL PGOU DE CÓRDOBA.

Condiciones de Ordenación:

- Ordenanza: PAS.

- Subzona: PAS-2.

- Edificabilidad neta: $1,66 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 976,42 \text{ m}^2\text{t}$ (aplicando las condiciones de edificación resultarían realmente $896,52 \text{ m}^2\text{t}$).

- Parcelación mínima: 1.500 m^2 (salvo parcelas con límites consolidados por edificaciones. En nuestro caso: $588,21 \text{ m}^2$).

- Fachada mínima admisible: 30 metros (salvo parcelas con límites consolidados por edificaciones).

- Ocupación máxima de parcela: 50% sobre rasante y 60% incluyendo bajo rasante.

Condiciones de Edificación:

- Separación a linderos públicos: 3 metros.

- Separación a linderos privados: $\frac{1}{2}$ altura del edificio salvo rampas de acceso a cocheras y piscinas.

- Altura máxima de edificación: 12,75 m.

- Nº máximo de plantas: PB + 3.

- Uso dominante: Residencial Plurifamiliar.

- Usos compatibles: Industria 1ª categoría; terciario salvo recreativo; equipamiento comunitario salvo cementerios y tanatorios; aparcamientos y servicios técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Otros artículos de las ordenanzas del PGOU a tener en cuenta sería:

- Artículo 12.7.12. Reservas de aparcamiento por usos.

- Según el punto 2, "las plazas mínimas de aparcamiento que

deberán preverse son de una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes, o una plaza por vivienda, utilizando la más restrictiva de esas dos opciones.”

- Artículo 13.2.3. Definiciones relativas a la edificabilidad.

• “...la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor, computarán a estos efectos en un 50%.”

- Artículo 13.2.4. Ocupación de parcela.

• “1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes”. Por tanto, en esta proyección no se incluyen los elementos salientes descritos en el artículo 13.2.23.

- Artículo 13.2.23. Elementos salientes.

• “Son parte de integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.”

.....”Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m.”

PRINCIPALES CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SOLAR DESCRITO, SEGÚN EL ESTUDIO DE DETALLE QUE SE REDACTA.

Condiciones de Ordenación:

- Ordenanza: PAS.

- Subzona: PAS-2.

- Edificabilidad neta: $1,66 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 976,42 \text{ m}^2$. (938,08 m² aplicando las condiciones de edificación del Estudio de Detalle).

- Parcelación: 588,21 m² (parcela con límites consolidados por edificaciones).

- Fachada mínima admisible: 19,65 metros (parcelas con límites consolidados por edificaciones).

- Ocupación máxima de parcela: 42,16% sobre rasante y 48,31% incluyendo bajo rasante.

Condiciones de Edificación:

- Separaciones mínimas a linderos públicos: 3 metros a c/ Nogal y 2,63 metros a c/ Acacias.

- Separación mínima a linderos privados:

• Sobre rasante: 3,00 metros al lindero noroeste y 6,00 metros al lindero noreste.

• Bajo rasante: 3,00 metros al lindero noroeste y 4,00 metros al lindero noreste.

- Altura máxima de edificación: 12,00 m.

- Nº máximo de plantas: PB + 3.

- Uso dominante: Residencial Plurifamiliar.

Otros artículos de las ordenanzas del PGOU a tener en cuenta serían:

- Artículo 12.7.12. Reservas de aparcamiento por usos.

Según se puede observar en la información planimétrica, la aplicación literal de las condiciones urbanísticas del PGOU, haría que no se pudiera obtener la dotación mínima de 10 plazas de aparcamiento (1/100 m² construidos de vivienda).

Aplicando las condiciones urbanísticas del Estudio de Detalle arriba expuestas, se da cumplimiento al número mínimo de aparcamientos según describe también el PGOU. Es decir, 8 plazas de aparcamiento, coincidentes con el número de viviendas, según se representa esquemáticamente en la información gráfica.

- Artículo 13.2.3. Definiciones relativas a la edificabilidad.

• “...la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor, computarán a estos efectos en un 50%.”

- Artículo 13.2.4. Ocupación de parcela.

• “1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes”. Por tanto, en esta proyección no se incluyen los elementos salientes descritos en el artículo 13.2.23.

- Artículo 13.2.23. Elementos salientes.

• “Son parte de integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.”

.....”Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m”.