

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Montoro**

Núm. 4.267/2023

ALCALDÍA DE MONTORO

Visto que por la Alcaldía se ha dictado Resolución 1931/2023, insertada con fecha 25 de septiembre 2023, y que copiada literalmente dice así:

"Por este Ayuntamiento, a solicitud de Andaluza de Representación, Gestiones y Obras se está tramitando la aprobación de Estudio de Detalle para Reajuste de Alineaciones y Ordenación de volúmenes, sito en avenida Andalucía, 15 y 17 de Montoro, de acuerdo a documento técnico redactado por don José Carlos Sánchez García, Arquitecto.

Visto informe técnico-jurídico favorable emitido por el Área de Asistencia Técnica a los Municipios, Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación Provincial, que entre otros extremos reseña:

"(...) 5. OBJETO

La zona se inserta en un crecimiento urbano realizado en la década de los años 60 del siglo pasado, ubicándose en una posición de borde entre diferentes actuaciones realizadas a lo largo del tiempo.

La realidad actual no está coordinada con las alineaciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente. Por lo tanto, en informes anteriores de los técnicos municipales, se exigió la redacción de un Estudio de Detalle.

El presente documento responde a esa exigencia con un doble objetivo:

-Establecer con precisión, las alineaciones de la manzana resultante.

-Ordenar el volumen de la edificación, en correspondencia con las Ordenanzas de Edificación incluidas en las Normas Urbanísticas, teniendo en cuenta el volumen de las edificaciones colindantes.

6. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**ALINEACIONES:**

-La alineación a calle Magistrado Fernando Rubiales Poblaciones se fija a 11,50m de la alineación del bloque existente, que cumple con la condición de mínimo establecido en el informe técnico municipal.

-Las alineaciones a la avenida de Andalucía y calle Alcalde Manuel León Cañete, se fijan en prolongación de las alineaciones de los bloques existentes recayentes a la avenida de Andalucía.

-La alineación a la calle de nueva apertura se establece hasta un máximo de 26m. de la alineación fijada a calle Magistrado Fernando Rubiales Poblaciones. De esta forma, la manzana resultante es de 26 x 20m. (520 m²), sin que se condicionara la funcionalidad de las calles anexas.

-Esta alineación deja, aproximadamente, un terreno de 67 m² perteneciente a la finca de Montoro nº 17180 y que pasaría a formar parte de la calle de nueva apertura.

-La ejecución de este vial de nueva apertura requiere la obtención por parte del Ayuntamiento de la superficie a ocupar por el vial. Esta obtención, como ya se dijo en el informe técnico municipal, se puede llevar a cabo mediante la ejecución asistemática del planeamiento mediante obras públicas ordinarias.

-La futura edificación ocupa terrenos de titularidad municipal actualmente destinados a viarios existentes, no obstante, al tra-

tarse de suelo urbano [consolidado] y establecer el planeamiento aprobado una edificación en dicha zona, se entiende que estas diferencias de superficies son producto de errores materiales del planeamiento ya que este carece de las cotas necesarias para verificarlo, por lo que no debiera existir compensación por ninguna de las dos partes.

-Los Acerados perimetrales de la edificación, quedan definidos en el plano nº 4 de Nuevas Alineaciones. Cotas.

El acerado de la fachada lateral que da frente al espacio ajardinado perteneciente al grupo de viviendas sociales, se prevé su ejecución con hormigón impreso e irá provisto de las luminarias de alumbrado público necesarias para cubrir dicha zona, según se indica en el documento.

Como consecuencia de las alineaciones que establece el documento, en el plano 3B, se indican los siguientes estados superficiales:

-Superficie calle de nueva apertura: 170 m².

-Superficie a expropiar en un futuro del grupo de viviendas sociales: 103,00 m².

-Superficie cedida para ejecución de calle de nueva apertura por Argonsa: 67,00 m².

-Superficie ocupada de viario existente por la edificación resultante: 100 m².

-Superficie cedida por Argonsa a viario existente: 4,00 m².

-VOLUMEN:

-OCUPACIÓN: al ser una parcela que da a dos calles y hace esquina, y contar con un fondo de 20 m, se establece una ocupación del 90%. (100% en planta baja destinada a uso no residencial).

-ALTURA MÁXIMA: 4 plantas según lo establecido en la documentación gráfica de las NNSS. Dicha altura establecida para 4 plantas en 12,90 m se establecerá en la Avda. de Andalucía, y se mantendrá hasta la calle opuesta (calle Alcalde Manuel León Cañete), manteniendo de este modo las alineaciones y volumetría de los bloques existentes recayentes a la avenida de Andalucía. Dicho aspecto no aumenta la edificabilidad del edificio; únicamente evita escalonar la construcción y así mantener la continuidad visual de la avenida.

-VUELOS: Podrían llegar a la esquina, y el ancho a computar en la avenida de Andalucía es hasta el muro de mampostería que hay delimitando por el oeste el acerado peatonal del otro lado (medido sobre plano unos 21 m aproximadamente). Deberían respetar en toda su longitud la altura de 3.5 m.

-RESTO DE PARÁMETROS DE ORDENACIÓN: se dispondrán los parámetros dispuestos en las vigentes NNSS respecto a los parámetros no definidos en el presente Estudio de Detalle.

7. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DEL CONTENIDO DOCUMENTAL

El Estudio de Detalle incorpora:

a) Memoria que incluye los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación.

No se incluye una memoria económica dado que no es necesario incorporar un estudio económico financiero, al no generar impacto en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Hay no obstante un apartado de Análisis Económico que incluye las determinaciones siguientes:

Las nuevas alineaciones y ejecución de calle de nueva apertura conllevan una cesión y traspaso superficial entre Ayuntamiento y promotora, según lo indicado en la documentación gráfica.

Todo ello se llevará a cabo sin compensación económica alguna entre las partes.

Respecto de la ejecución de la calle de nueva apertura, acometidas y obras complementarias, se especifica lo siguiente:

-CALLE DE NUEVA APERTURA: la ejecución de dicha calle, recogida en las vigentes NNSS, correrá a cargo del Ayuntamiento de Montoro. Esto requiere la obtención por parte del Ayuntamiento de la superficie a ocupar por el vial. Esta obtención, como ya se dijo en el informe técnico municipal, se puede llevar a cabo mediante la ejecución asistemática del planeamiento mediante obras públicas ordinarias.

-ACOMETIDAS: las acometidas de los diversos servicios correspondientes a la edificación deberá realizarlas la propiedad.

-REFORMA/REPOSICIÓN DE PAVIMENTOS DE ACERADOS EN LAS NUEVAS ALINEACIONES DE LOS VIARIOS EXISTENTES: se ejecutarán por la propiedad junto al proyecto de edificación.

-Se incluye la pavimentación con hormigón impreso de una franja de 3,31m. de ancho que conecta la avenida de Andalucía con la calle Alcalde Manuel León Cañete en la alineación noroeste de la manzana. En esta misma franja se colocarán las luminarias de alumbrado público necesarias para cubrir dicha zona.

b) Anexos.

c) Planimetría.

d) Resumen Ejecutivo, para facilitar la participación y consulta de la ciudadanía.

El contenido documental se ajusta a lo previsto en el artículo 62 de la LISTA y artículo 94 de su Reglamento.

8. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

-La ordenación que plantea el Estudio de Detalle se valora positivamente ya que precisa las alineaciones establecidas por el planeamiento vigente y ordena el volumen de la manzana resultante conforme a las normas urbanísticas.

-No se altera el parámetro básico de techo edificable, no se incrementa el volumen ni se altera el uso establecido por el planeamiento general.

-No ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Por lo tanto, el documento se adecúa al Planeamiento vigente en el Municipio”.

Examinada la documentación que la acompaña y de conformidad con el artículo 21.1.j) de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local,

RESUELVO:

PRIMERO. Aprobar inicialmente el Proyecto de Estudio de Detalle para Reajuste de alineaciones y ordenación de volúmenes, sito en avenida Andalucía 15 y 17, con Referencias Catastrales 8989014UH7088N0001BE y 8989013UH7088N0001AE, promovido por Andaluza de Representación Gestiones y Obras SA, de acuerdo a documento técnico redactado por don José Carlos Sánchez García, Arquitecto.

SEGUNDO. Someter la aprobación inicial a un período de información pública por período de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, en el periódico Diario Córdoba y en la sede electrónica del Ayuntamiento (www.montoro.es).

TERCERO. Simultáneamente, notificar personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle, dándoles audiencia para que aleguen lo que tengan por pertinente..”

El presente anuncio servirá de notificación a los interesados, en caso de que no pueda efectuarse la notificación personal del otorgamiento del trámite de audiencia.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, el documento será elevado para su aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, si procede.

Montoro, 25 de septiembre de 2023. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, M^a Dolores Amo Camino.