

OTRAS ENTIDADES**Gerencia Municipal de Urbanismo
Córdoba**

Núm. 1.048/2016

Rfª. Planeamiento/PVJ- 4.1.7 - 5/2015

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión ordinaria, celebrada el día 15 de marzo de 2016, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle Ed. Parcela 7.7 del PP.O-3 "Huerta Santa Isabel-Este", promovido por "Ferrovial Agromán SA" 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 Boletín Oficial de la Provincia número 51, de 5 de abril de 2004, y posteriormente publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, 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, 18 de marzo de 2016. El Gerente, Fdo. Emilio García Fernández.

ED MANZANA 7.7. PP O-3

2.2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El único objetivo del trabajo es modificar el área de movimiento de la edificación bajo rasante, afectando únicamente al artículo 12 de las Normativas Reguladoras del Plan Parcial en lo referente a

retranqueos y separación a linderos de la edificación exclusivamente en la planta de sótano, manteniendo la ocupación máxima permitida.

Esta modificación no afecta parámetros urbanísticos de ocupación bajo rasante o edificabilidad, ni tampoco cambia la imagen urbana prevista en el planeamiento pues la alteración se limita al subsuelo.

Esta modificación viene justificada por los siguientes motivos:

-La ocupación máxima bajo rasante por aplicación del artículo 11.4 del Plan Parcial es del ochenta por ciento (80%) de la superficie total de la parcela. En el caso de la parcela 7.7, con superficie total de 2.826,00 m² supondría poder ocupar 2.260,80 m². Sin embargo, al restar las separaciones a linderos establecidas en apartados 1 y 2 del artículo 12 solo podría ocuparse una superficie de 1.898 m², equivalente al 67,16% del total de parcela. Esta aparente contradicción normativa impide materializar la ocupación de sótano prevista en el Plan Parcial.

-En virtud del artículo 12.7.12 del Plan General de Ordenación Urbanística del Plan General, para alcanzar la dotación mínima de aparcamientos y sin poder materializar la ocupación del 80% de sótano previsto en el Plan Parcial, sería necesario ejecutar un segundo sótano que supondría un mayor riesgo arqueológico en el caso de que el registro fértil tenga mayor profundidad, un encajecimiento exponencial al tener que utilizar métodos constructivos más complejos, empeorar sustancialmente la relación superficie construida/util y complejizar las instalaciones necesarias para dicho uso.

En resumen, modificar el área de movimiento de la edificación bajo rasante, manteniendo la ocupación máxima del ochenta por ciento prevista en el Plan Parcial mejora las actuales condiciones al permitir cumplir la dotación de plazas de aparcamiento en una sola planta, minimizando riesgos arqueológicos y costes innecesarios, además de poder materializar un derecho establecido en el Plan Parcial.