

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 3.038/2011

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 3 marzo de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Admitir a trámite la alegación presentada por D. Manuel Ruiz Uceda, en nombre y representación de la entidad mercantil Las Lomas de la Victoria, durante el período de información pública desestimándola en el sentido recogido en el informe del Servicio de Planeamiento de fecha 21 de enero de 2011, que se adjunta como motivación de esta resolución.

Segundo: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Manzana 13 del PP O-7 del PGOU de Córdoba, promovido por la entidad mercantil Salinas y Toscano S.L.

Tercero: Depositar el presente Estudio de Detalle en el Registro Administrativo Municipal (artículo 40 LOUA y artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero), constituido por el acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 5 de Febrero de 2004 (BOP nº 51, de 5 de abril de 2004)

Cuarto: Una vez que 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, con expresión de los recursos que en su caso procedan.

Córdoba, 11 de marzo de 2011. El Gerente, Fdo: Francisco Paniagua Merchán.

ORDENANZAS DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 13 DEL PP O-7 "PONIENTE SUR"

M-5. ORDENACION DESARROLLADA. SUPERFICIES.

La ordenación propuesta se desarrolla en seis parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del sector PP.O-7 "Poniente Sur", en la que se distribuyen los volúmenes de la superficie edificable, cumpliendo la finalidad prevista en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones urbanísticas del vigente Plan Parcial del sector PP.O-7 "Poniente Sur" y del Texto Refundido de la Revisión del P.G.O.U. de Córdoba.

En la ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle se recogen alineaciones (exteriores e interiores), rasantes (con cotas alimétricas reales) y ocupaciones de planta baja que garantizan la homogeneidad de tratamiento de los espacios exteriores o interiores libres:

1. ALINEACIONES:

Las alineaciones exteriores de las edificaciones coincidirán con las alineaciones de los viales, permitiéndose los retranqueos recogidos en las Ordenanzas del Plan Parcial PP.O-7 (art. 5.1.2.3).

En las edificaciones recayentes al vial "L" se permite el retranqueo de las edificaciones en las plantas altas siempre que se establezca un paño de fachada alineado al vial, que mantenga la altura de coronación del edificio en dicha fachada.

Las alineaciones interiores de las edificaciones recayentes al vial "L" son libres, debiendo respetar un fondo máximo edificable

de 16 metros, excepto en los tramos de contacto con los viales "D" y "E", en los que las alineaciones interiores coincidirán con el fondo máximo edificable de 16 metros en una longitud mínima de 10 metros, y en los tramos de contacto entre las parcelas (13.a y 13.b), en los que las alineaciones interiores coincidirán con un fondo edificable de 13,30 metros en una longitud mínima de una estancia. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior ubicados dentro del fondo máximo edificable no estará limitado. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior ubicados fuera del fondo máximo edificable estará limitado al 5% del ancho del espacio libre resultante de la aplicación del fondo máximo edificable.

Las alineaciones interiores de las edificaciones no recayentes al vial "L" son libres, debiendo respetar un fondo máximo edificable de 25,00 metros, excepto en los tramos de contacto entre las parcelas (13.c, 13.d, 13.e y 13.f), en los que las alineaciones interiores coincidirán con un fondo edificable de 13,30 metros en una longitud mínima de una estancia. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior ubicados dentro del fondo máximo edificable no estará limitado. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior ubicados fuera del fondo máximo edificable estará limitado al 5% del ancho del espacio libre resultante de la aplicación del fondo máximo edificable.

2. RASANTES:

Puesto que la urbanización está prácticamente terminada y a fin de evitar problemas en cuanto a la determinación de las cotas de referencia, se ha realizado un levantamiento topográfico de la manzana en su estado actual que permite emplear cotas alimétricas reales.

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 PGOU a la parcela M-13a para las edificaciones recayentes al vial "L" y a la parcela M-13c (Sur) para las edificaciones no recayentes al vial "L"; resultando una cota de referencia 116,90 m. para las edificaciones recayentes al vial "L" y una cota de referencia 116,88 m. para las edificaciones no recayentes al vial "L".

3. OCUPACIÓN PLANTA BAJA:

En las parcelas de las edificaciones recayentes al vial "L" se crean dos penetraciones visuales diáfanos de 10 m de ancho entre los edificios con fachada al vial "L" y el resto de los edificios. Estos espacios estarán libres de edificación en planta baja y plantas altas. Se podrá diseñar un elemento ornamental de cierre a nivel de planta baja o primera. La superficie correspondiente al "área libre de edificación" tendrá la consideración urbanística de suelo de planta baja, pudiendo ubicarse en él la rampa de acceso al sótano.

En las parcelas de las edificaciones no recayentes al vial "L", la zona no edificada en plantas altas podrá tener o no construida la planta baja, dependiendo de la funcionalidad de cada proyecto. La altura de la planta baja de la zona no edificada en las plantas altas será como máximo la de la altura reguladora máxima (22,50 metros).

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:

Parámetros edifi-
catorios Según Plan Parcial PP.O-7

Propuesta Estudio de Detalle

Parcelas	13.a	13.b	13.c	13.d	13.e	13.f	13.a	13.b	13.c	13.d	13.e	13.f
Ordenanza	MC-1	MC-1	MC-1	MC-1	MC-1	MC-1	MC-1	MC-1	MC-1	MC-1	MC-1	MC-1
Sup. Suelo m2	952,25	952,25	2.344,00	1.904,50	1.895,11	971,19	952,25	952,25	2.344,00	1.904,50	1.895,11	971,19
Sup. Techo m2	3.552,00	3.552,00	6.825,00	4.945,00	8.143,15	4.422,51	3.552,00	3.552,00	6.825,00	4.945,00	8.143,15	4.422,51
Nº máx. plantas	PB+6	PB+6	PB+6	PB+6	PB+6	PB+6	PB+6	PB+6	PB+6	PB+6	PB+6	PB+6
Nº máx. viviendas	28	28	58	42	68	38	28	28	58	42	68	38
Nº mín. cocheras	39	39	75	55	90	48	39	39	75	55	90	48
Ocupación PB %	61,54	61,54	100,00	100,00	100,00	100,00	61,54	61,54	100,00	100,00	100,00	100,00
Ocupación PA %	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00