

## OTRAS ENTIDADES

**Gerencia Municipal de Urbanismo. Córdoba**

BOP-A-2025-1874

Rfº.: Planeamiento/SAF/ 4.1.7. 2/2023  
PCTM 7600\_GE01\_2025\_00104EDICTO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Córdoba, en sesión ordinaria, celebrada el día 14 de noviembre de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo de tenor literal:

**“PRIMERO.-** APROBAR DEFINITIVAMENTE el documento de ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7-6 DEL PLAN PARCIAL O-3 “HUERTA SANTA ISABEL ESTE”, promovido por la entidad SOLPRIGA SL, y con CSV 8cca0678f90f0eb6deccac54b90ead58a97879ec, de conformidad con el Informe del Servicio de Planeamiento que se adjunta como motivación.

**SEGUNDO.-** Depositar el documento aprobado en el Registro Administrativo Municipal (artículo 82 LISTA y artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero), constituido por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 5 de febrero de 2004 (B.O.P Nº 51, de 5 de abril de 2004).

**TERCERO.-** Remitir el presente acuerdo junto con copia diligenciada del documento aprobado definitivamente a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda para su inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de Andalucía (Unidad Registral de Córdoba).

**CUARTO.-** Una vez que se certifique el depósito en dichos Registros, publicar el acuerdo de aprobación definitiva, junto con el articulado de las normas urbanísticas/texto de las ordenanzas en el BOP, para su entrada en vigor; así como en el portal de Transparencia del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, y en la web de la Gerencia Municipal de Urbanismo para su publicación -apartado de transparencia-.

Asimismo, se publicará en el Portal de Transparencia del Excmo. Ayuntamiento y de la GMU el documento íntegro anonimizado del instrumento de planeamiento aprobado definitivamente.

**QUINTO.-** Notificar el presente acuerdo al promotor con indicación de los recursos que procedan”.

Córdoba, 5 de junio de 2025.– El Gerente, Julián Álvarez Ortega.



## 4. RESUMEN EJECUTIVO

### 4.1. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR

La Parcela 7-6 del Plan Parcial 0-3 de Córdoba, se encuentra situada en la zona suroeste del Plan Parcial 0-3 y presenta una orientación norte-sur en sus linderos de menor dimensión. Tiene una superficie de 2.825,75 m<sup>2</sup> y una geometría rectangular de dimensiones aproximadas de largo por ancho 87,50 m. x 32,50 m.

Referencia catastral: 0551902UG4905S0001AF

Al norte linda, con la parcela 7-2 del mismo Plan Parcial, al sur con el viario denominado calle Diputado Ignacio Gallego (Vial X5), al este con la parcela 7-7 del mismo Plan Parcial y al oeste con el viario denominado calle Escritora Julia de Burgos. Se encuentra totalmente urbanizada y con las infraestructuras y servicios básicos ejecutados.

### 4.2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo del Estudio de Detalle es modificar el área de movimiento de la edificación bajo rasante, afectando únicamente al artículo 12 Condiciones de la Edificación de las Normativas Reguladoras del Plan Parcial en lo referente a retranqueos y separación a linderos de la edificación exclusivamente en la planta sótano, manteniendo la ocupación máxima permitida.

Esta modificación no afecta a 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.

Los motivos que llevan a plantear dicho cambio son los siguientes:

- 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 7-6, con superficie total de 2.825,75 m<sup>2</sup>, supondría poder ocupar 2.260,60 m<sup>2</sup>. Sin embargo, al restar la separación a linderos establecida en los apartados 1 y 2 del artículo 12 solo podría ocuparse una superficie de 1.915,22 m<sup>2</sup>, equivalente al 67,77 % del total de parcela, lo que no permite agotar el derecho máximo de ocupación bajo rasante, existiendo por tanto una interferencia normativa entre preceptos, que en ningún caso puede interpretarse en detrimento de los derechos de los titulares del suelo.

- 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 encarecimiento



exponencial al tener que utilizar sistemas constructivos más complejos, empeorar incrementando de manera significativa la relación superficie construida/útil y complejizar las instalaciones necesarias para dicho uso, incrementando sustancialmente los costes de mantenimiento.

#### 4.3. RESULTADOS

Se modifica el área de movimiento de la edificación bajo rasante, manteniendo la ocupación máxima del ochenta por ciento prevista en el Plan Parcial, que 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, y todo ello no afectando a la imagen urbana al tratarse de una ocupación bajo rasante.

#### 4.4. ESQUEMA DE LA MODIFICACIÓN BAJO RASANTE. ORDENACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA



ORDENACIÓN BAJO RASANTE ACTUAL  
Parcela 7-6  
Superficie de movimiento: 1.915,22 m<sup>2</sup>  
Ocupación máxima Plan Parcial: 80%  
Ocupación máxima materializable: 67,77%

ORDENACIÓN BAJO RASANTE ACTUAL  
Parcela 7-6  
Superficie de movimiento: 2.647,89 m<sup>2</sup>  
Ocupación máxima Plan Parcial: 80%  
Ocupación máxima materializable: 80%





**Código Seguro de Verificación (CSV):** 8D3E D03F 077D 2FEB 2538 **Fecha Firma:** 15-07-2025 08:26:34  
Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

