

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Almodóvar del Río

Núm. 3.317/2021

Habiéndose aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 27 de mayo de 2021, el siguiente Estudio de Detalle, se publica el mismo para su general conocimiento y en cumplimiento de los artículos 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 140.6 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio, procediéndose a la publicación del acuerdo de aprobación, con el tenor literal siguiente:

"Expediente nº Gex 4778/2020.

Acuerdo del Pleno.

Procedimiento: Aprobación definitiva de Estudio de Detalle.

Asunto: Construcción vivienda en Cmno. Los Llanos, 19.

A instancia de don Dionisio Guerrero Carmona, y a los efectos de concretar la ordenación detallada en suelo urbano, la aprobación del siguiente Estudio de Detalle:

Tipo de instrumento:	Estudio de detalle
Ámbito:	Camino de los Llanos, nº 19 (ordenación de volúmenes)
Arquitecto redactor:	Don José María Baena Carmona. Nº Col. 461 COA Córdoba
Instrumento que desarrolla:	Plan General de Ordenación Urbana de Almodóvar del Río.
Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almodóvar del Río	
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano Consolidado

A la vista de los siguientes antecedentes:

Documento	Fecha/ Nº
Redacción del proyecto de Estudio de Detalle	27 de agosto de 2020
Solicitud de particular	27 de agosto de 2020
Subsanaciones del proyecto	9 de diciembre de 2020 y 8 de enero de 2021
Informe del Arquitecto Municipal	15 de enero de 2021
Informe-propuesta del Técnico de Gestión de Secretaría General	19 de febrero de 2021
Resolución de Alcaldía aprobación inicial	26 de febrero de 2021
Anuncio de información pública	2 de marzo de 2021
Publicación en BOP nº 45	9 de marzo de 2021
Publicación en Diario Córdoba	6 de marzo de 2021
Certificado de Secretaría sobre alegaciones en sentido negativo	27 de abril de 2021

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se adopta el siguiente

#### ACUERDO:

**PRIMERO:** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle sobre ordenación de volúmenes en Camino de los Llanos nº 19, del Plan General de Ordenación Urbana de Almodóvar del Río arriba indicado.

**SEGUNDO.** Depositar en el Registro administrativo del Ayuntamiento, de documentos urbanísticos que afectan a planeamiento, el Estudio de Detalle aprobado.

**TERCERO.** Notificar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle.

**CUARTO.** Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, una vez remitida una copia digital

del Estudio de detalle a la Consejería de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía, de conformidad con el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y lo anterior para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

El contenido de las normas/texto de dicho Estudio de Detalle es el que figura en el siguiente Anexo.

#### ANEXO

##### 2. Situación y Características del solar.

El solar al que nos referimos está situado en Camino Los Llanos 19, 14720 Almodóvar del Río Córdoba.

Es de forma trapezoidal, hace esquina, presentando fachadas en su lado suroeste a Calle Uno y en su lado sureste a Camino Los Llanos. Los otros dos lados hacen medianera con lindero privado. Su topografía es plana.

Superficie:	301.48m <sup>2</sup>
Lado suroeste (a Calle Uno)	20.34m
Lado sureste (a Camino Los Llanos)	18.54m
Lado noroeste (a lindero privado)	17.45m
Lado noreste (a lindero privado)	14.20m

##### 3. Condiciones urbanísticas.

Planeamiento vigente: PGOU de Almodóvar del Río.

Calificación del suelo: Urbano.

Zonificación: Unifamiliar Adosada Extensiva. UAD-2.

Las ordenanzas de dicha zona fundamentalmente son:

Artículo 12.27. Condiciones de Ordenación

##### 1. Parcela mínima:

a) Superficie mínima admisible de parcela: 250.00m<sup>2</sup>.

b) Fachada mínima admisible de parcela: 10.00m.

2. Ocupación máxima de parcela: 65%.

3. Edificabilidad neta: 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

4. Separación a linderos.

A fachada: 4.00m.

A medianeras laterales: Adosada.

Artículo 12.28. Condiciones de la Edificación.

2. Retranqueo de fachada.

A fachada: 4.00m.

A lindero de fondo de parcela: 5.00m.

4. Altura máxima y número de plantas: 7m y PB + 1.

Artículo 12.30. Condiciones de Uso.

Residencial, en su variante Unifamiliar.

4. Justificación de la propuesta.

El Estudio de Detalle intenta corregir la contradicción o errata existente entre la separación a linderos, donde indica que la edificación se pueda adosar a medianeras laterales, y el retranqueo de fachada, donde indica que hay que separarse de dichas medianeras laterales 5m. Así, propone una solución intermedia, donde la separación a viales y a la medianera que hace fondo respecto de su fachada al vial principal será de 3.00m, permitiendo adosarse a la medianera que hace fondo respecto de su fachada al vial secundario. Consiguiendo una separación del edificio respecto de las zonas actualmente más sensibles y un mayor aprovechamiento de su orientación respecto a soleamiento, vientos dominantes de verano y vistas.

Así, se propone tanto para el apartado de Separación de linderos como de Retranqueo de fachada, una separación de 3.00m a vial principal y a vial secundario, y de 3.00m a medianera privada del fondo de la fachada principal y alineación a medianera en el lado restante.

El volumen propuesto queda integrado en el entorno, no generando una imagen urbana discordante.

Todos los demás parámetros se mantienen según PGOU.

Con respecto a la justificación del cumplimiento del Artículo 15 Estudios de Detalle, de la LOUA vigente:

-Consideramos que el objeto de la propuesta es la ordenación de volúmenes (estando dentro de los recogidos en su apartado 1 a)).

-Y que la propuesta no afecta a ninguno de los supuestos en su apartado 2:

No modifica el uso urbanístico del suelo.

No incrementa el aprovechamiento urbanístico (mantiene la edificabilidad a  $1\text{m}^2/1\text{m}^2\text{s}$ ).

No suprime o reduce el suelo dotacional público, o afecta negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie (cómo se ha justificado en los párrafos anteriores todo lo contrario, con esta propuesta se mejora notablemente su funcionalidad).

No altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

5. Comparación Ocupación y Techo Máximo Edificable computable.

5.1. Aplicación directa PGOU.

Superficie Solar:  $301.48\text{m}^2$ .

Ocupación Planta baja  $23\% = 69.16\text{m}^2$  Superficie construida.

Ocupación Planta primera  $23\% = 69.16\text{m}^2$  Superficie construida.

Total Superficie construida:  $138.32\text{m}^2$ .

Edificabilidad:  $0.46\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

5.2. Estudio de Detalle.

Superficie Solar:  $301.48\text{m}^2$ .

Ocupación Planta baja  $50\% = 150.70\text{m}^2$  Superficie construida.

Ocupación Planta primera  $50\% = 150.70\text{m}^2$  Superficie construida.

Total Superficie construida:  $301.40\text{m}^2$ .

Edificabilidad:  $1.00\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Córdoba, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

En Almodóvar del Río, a 10 de agosto de 2021. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, M<sup>a</sup> Sierra Luque Calvillo.