

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Almodóvar del Río

Núm. 4.208/2022

Habiéndose aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28 de julio de 2022, 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:

"DON ARTURO TAMAYO FERNÁNDEZ, SECRETARIO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMODÓVAR DEL RÍO.

CERTIFICA: Que en la sesión ordinaria del Pleno de la Corporación, celebrada el pasado jueves 28 de julio de 2022, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo.

CUARTO. Dictamen de la Comisión Informativa relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle referente a la ordenación de volúmenes en Camino de los Llanos, nº 19 del Plan General de Ordenación Urbana (Gex 4778/2020).

Examinado el expediente tramitado al efecto, se conocen los informes obrantes en el mismo y el Dictamen de la Comisión Informativa, de fecha 21 de julio de 2022. Sometido el asunto a votación, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Almodóvar del Río ACUERDA por UNANIMIDAD de los Concejales presentes (13 Concejales de los 13 que componen el Pleno de la Corporación).

PRIMERO: Ratificar, a la vista de toda la documentación obrante en el procedimiento, la aprobación definitiva del Estudio de Detalle referente a la ordenación de volúmenes en Camino de los Llanos, nº 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Almodóvar del Río, con el fin de construir una vivienda en dicho emplazamiento.

SEGUNDO: Remitir el presente acuerdo junto a la documentación técnica que conforma el Estudio de Detalle a la Unidad Registral de la Delegación Territorial de la Consejería de Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Córdoba, solicitando su inscripción.

TERCERO: Dar traslado de este acuerdo a don Dionisio Guerrero Carmona en calidad de promotor de la actuación, con indicación de los recursos y plazos que le asisten.

CUARTO: Ordenar la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Anuncios (físico y electrónico) de este Ayuntamiento, así como disponer la oportuna inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento".

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 1m<sup>2</sup>/1m<sup>2</sup>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: 301.48m<sup>2</sup>.

Ocupación Planta baja 23% = 69.16m<sup>2</sup> Superficie construida.

Ocupación Planta primera 23% = 69.16m<sup>2</sup> Superficie construida.

Total Superficie construida: 138.32m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 0.46m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

5.2. Estudio de Detalle.

Superficie Solar: 301.48m<sup>2</sup>.

Ocupación Planta baja 50% = 150.70m<sup>2</sup> Superficie construida.

Ocupación Planta primera 50% = 150.70m<sup>2</sup> Superficie construida.

Total Superficie construida: 301.40m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 1.00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>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.

Almodóvar del Río, 3 de noviembre de 2022. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, M<sup>a</sup> Sierra Luque Calvillo.