

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Cabra**

Núm. 955/2010

La Alcaldesa de esta ciudad, hace saber:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de octubre de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

" 1º.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle y el Proyecto de Reparcelación del Área de Reforma Interior ARI-13 del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, redactado por el Arquitecto D. Enrique Moreno Cuñat y promovido por los hermanos Leña Casas y hermanos Ruiz Leña.

2º.- Depositar el citado Estudio de Detalle en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento y 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 Boletín Oficial de la Provincia, para su entrada en vigor, con expresa indicación de haberse procedido previamente a su depósito.

3º. Notificar la presente resolución a los promotores y demás interesados en el expediente, significándoles que contra este acuerdo se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde el siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, a tenor de lo establecido en los artículos 46 y 10 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, sin perjuicio de que puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente."

El contenido de las normas/texto del repetido Estudio de Detalle es el que figura en el Anexo al presente Edicto.

Lo que se hace público para general conocimiento.

ANEXO

1.-Memoria Informativa.

1.1.- Objeto:

Se redacta el presente Estudio de Detalle para adaptar y completar las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Cabra, para el Área de Reforma Interior ARI 13

1.2.- Antecedentes:

Se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle por encargo suscrito con los hermanos Leña Casas y Ruiz Leña representados por D. Rafael Leña Casas, con N.I.F 30718819-L y domicilio en C/ García Lorca nº 12, Cabra, Córdoba.

Existe un Convenio Urbanístico, entre los propietarios de la parcela y el Ayuntamiento, aprobado con fecha 24 de Marzo de 2006.

La delimitación del ámbito territorial del Estudio de Detalle comprende el Área de Reforma Interior ARI 13 definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Cabra, con una superficie de 5.448.19 m2. y cuyos límites son:

Al Norte: Terrenos propiedad de hospital Infanta Margarita y olivar de José Navas Córdón

Al Sur : C/ Doctor Carlos Zurita

Al Este : Terrenos propiedad de La Vía Verde

Al Oeste : Olivar de D. José Navas Córdón y parcela del Sr. Cuevas Moreno

1.3.- Conveniencia y Oportunidad:

Proceden al venir definido en el Plan General de Ordenación

Urbana de Cabra de 2009, planeamiento de rango superior, Aprobado Definitivamente el 29 de Octubre de 2008 y publicado el 19 de marzo de 2009

En el capítulo 4. (Objetivos y criterios de la propuesta), apartado 4.4 (clasificación de suelo residencial para el desarrollo previsible - sección suelo urbano) del P. G. O. U. de Cabra, el plan delimita, a fin de consolidar adecuadamente el tejido residencial, una serie de Unidades de Ejecución ocupando actuales vacíos urbanos, ubicados tanto en el casco antiguo como

en el ensanche; con el objeto de su ordenación y gestión particularizada, como requisito previo y obligatorio a la edificación.

En concreto la ficha técnica del planeamiento que se ejecuta, el Área de Reforma Interior ARI-13 (ampliación Hospital) del P.G.O.U de Cabra, aprobado provisionalmente, es la siguiente:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo: Urbano No Consolidado

Superficie bruta: 5.200 m2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global: RESIDENCIAL

Superficie Edificable Total (m2t): 800

Coefficiente de edificabilidad 0,15

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Área de reparto. AR-20

Coef. Aprovechamiento Medio 0,3077

Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a) 1.600

Aprov. Subjetivo (u.a.): 1.440

10% Aprovechamiento medio (u.a.) 1.600

Excesos / defectos aprovecham. (u.a.) 0

VIVIENDA

Densidad (viv./Ha) 7,69

TOTAL viviendas 4,00

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coefficiente Edificabilidad protegida: 0,00

Nº mínimo viviendas protegidas: 0

USO E INTENSIDAD

Usos y tipología UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDÍN (CJ1)

coef. Uso y tipolg. 2,00

Edificabilidad (m2/t) 800

DOTACIONES

Espacios Libres (m2) 1.200

Dotaciones (m2) 1.700

DESARROLLO

Sistema de Actuación: Compensación

Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle

Iniciativa de Planeamiento: Privada

PROGRAMACIÓN

Área de intervención Actuaciones urbanas

Prioridad: Primer cuatrienio

1.4.- Situación Actual .

Como se ha dicho anteriormente el solar objeto del presente estudio pertenece a una sola familia, considerando a efectos de desarrollo como propietario único dado que existe unanimidad en la comunidad familiar de propietarios.

El terreno esta delimitado al sur por la calle Doctor Carlos Zurita, que es la calle a la que darán las futuras parcelas. Esta calle tiene definida sus alineaciones en un primer tramo y definido el bordillo de la acera en toda su longitud. Por tanto el presente estudio se limita a la prolongación de las alineaciones preestablecidas, manteniendo un ancho constante de acerado. Las rasantes

permanecen invariables.

Según levantamiento topográfico del terreno, (plano nº 2 del Estudio de Detalle) la superficie de la ARI13 es de 5.448,19 m². Como se aprecia existen pequeñas diferencias con la prevista en la Ficha de Planeamiento, circunstancia perfectamente asumible dada la diferente definición de los diversos instrumentos de planeamiento.

A ctualmente la calle Doctor Carlos Zurita, a la que da el ARI13, cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso rodado y encintado de aceras.

2.-Memoria Justificativa.

2.1- Fines y Objetivos:

Se pretende la ordenación de un espacio existente entre el Hospital Infanta Margarita, La Vía Verde y la calle de acceso, con la cesión, según convenio urbanístico de los espacios necesarios para equipamiento y espacios libres y la calificación de suelo para uso residencial unifamiliar

Con el Estudio de Detalle planteado se pretende fijar las nuevas alineaciones y rasantes de la edificación futura, ajustándose a las alturas y edificabilidad establecidas en el P. G. O. U. así como permitir el acceso a la zona de equipamiento desde la calle doctor Carlos Zurita o desde la nueva rotonda prevista en el Puente de San Marcos una vez que esta se lleve a cabo.

2.2- Características de la Ordenación Proyectada.

La zona residencial se diseña como prolongación de la existente con fachada a la calle Doctor Carlos Zurita manteniendo el vial en su situación actual con el mismo ancho del acerado, con una pequeña cesión de solar para ese uso de vial.

2.3- Coherencia con el Planeamiento Superior.

La ordenación proyectada, tal como se aprecia en el Plano nº 3 de la documentación gráfica del Estudio de Detalle, coincide e to-

do momento con la definición de la ordenación planteada en el P. G. O. U.

3.-Estudio Comparativo

3.1.- Cuadro Comparativo de valores resultantes

Se detalla a continuación las especificaciones de la propuesta del Estudio de Detalle, con carácter comparativo a las especificadas en apartado 1.3. de esta memoria:

Propuesta Estudio Detalle P.G.O.U.

- Denominación: ARI13 ARI13

- Superficie: 5.448,19 m². 5.200,00 m².

- Ordenanza: Ciudad Jardín 1 (CJ1) (CJ1)

- Aprovechamiento máximo:

Superficie de techo construido: 800 m². 800 m².

Numero de viviendas: 4 4

- Superficie de Cesión:

Vial 52,38 m² 0

Equipamiento 1.762,26 m² 1.700,00 m²

Social: 1.260,25 m²/s 1.200,00m²/s

- Cesión de aprovechamiento: 160 ua 160 ua.

A comentar del cuadro comparativo un punto:

1.- En función de la superficie de la parcela y de la superficie de techo construido, la edificabilidad resultante de la propuesta se fija en 0,147 m².t/m².s, valor que disminuye con respecto a la propuesta en el P.G.O.U. que era de 0,15 m².t/m².s y además, se cede una superficie adicional para viales (52,38 m²) necesaria para la homogeneización del vial y posibilitar el acceso a la zona de equipamiento a través del espacio libre. Del mismo, al aumentar las parcelas y mantener la edificabilidad total el coeficiente de edificabilidad de las parcelas pasa de 0,4 m²/m² a 0,337 m²/m².

En Cabra, a 21 de enero de 2010.- Por mandato de S.S^a.: El Secretario, M^a Dolores Villatoro Carnerero, Juan Molero López