

D I L I G E N C I A

D. JOAQUÍN SAMA TAPIA, Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo, por Delegación del titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local por Decreto n.º 7769, de 31 de mayo de 2022, hago constar que el RESUMEN EJECUTIVO relativo al ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 8.6 PP PAU O-3 (HUERTA SANTA ISABEL ESTE), promovido por ARQURA HOMES, FONDOS DE ACTIVOS BANCARIOS, que acompaña esta diligencia fue aprobado INICIALMENTE por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el pasado 14 de noviembre de 2022.

Joaquín Sama Tapia

SECRETARIO DELEGADO DE LA GMU POR DELEGACIÓN DEL TITULAR DEL OA A LA JGL,
DECRETO N.º 7769, DE 31 DE MAYO DE 2022

Hash: 35d09ee6c54f1524d310edad7dc12f6e7bca3c3b608at9be59dfca712c234f59a0576f725ce956d9cac47d932ca967377987fe160015f0d5a04136973655cd | PÁG. 1 DE 6



5.- RESUMEN EJECUTIVO

5.1- OBJETO Y ÁMBITO

El objeto del presente Estudio de Detalle, de conformidad con Ley 7/2021 de 1 diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, es reajustar el área de movimiento de la edificación bajo rasante en la parcela 8-6 del Plan Parcial O-3 "Huerta Santa Isabel-Este", manteniendo la ocupación máxima prevista en el citado Plan Parcial.

Se establecen el siguiente objetivo específico: 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 nos 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 8-6, con superficie total de 2.825,75 m², supondría poder ocupar 2.260,60 m². Sin embargo, al restar la separación a linderos establecida en apartado 2 del artículo 12 solo podría ocuparse una superficie de 1.915,25 m², equivalente al 67,78 % 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.

Según el artículo 12.7.12 del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba, Reserva de aparcamientos por usos, establece una dotación de plazas de aparcamiento de una plaza por cada 100 m² construidos de viviendas, incluidas zonas comunes o una plaza por vivienda, se utilizará la más restrictiva de estas dos opciones.

La parcela objeto del Estudio de Detalle tiene una edificabilidad de 7.607,27 m²T y número de viviendas máximo de 70, en base a ello la dotación mínima de plazas de aparcamiento es:

$$7.607,27 \text{ m}^2\text{T} / 100 \text{ m}^2\text{T} = 76,07 \text{ plazas} \rightarrow 77 \text{ plazas.}$$

$$70 \text{ viviendas} = 70 \text{ plazas}$$

La dotación mínima de plazas (opción más restrictiva): 77 plazas

El ratio de superficie media construida por plaza de aparcamiento, trasteros y parte proporcional de locales técnicos y núcleos de comunicación vertical (ascensor y escaleras de evacuación) para esta tipología de residenciales es aproximadamente 29 m²/plaza.

Atendiendo a la dotación mínima antes descrita y el ratio de superficie, para cumplir con la dotación mínima de plazas de aparcamiento es necesario una superficie mínima de:

$$29 \text{ m}^2/\text{plaza} \times 77 \text{ plazas} = 2.233 \text{ m}^2$$

$$2.233 \text{ m}^2 > 1.915,25 \text{ m}^2 \text{ (actual área de movimiento de sótano: 67,78\% ocupación).}$$

$$2.233 \text{ m}^2 \rightarrow 79,02\% \text{ ocupación de sótano} < 80\% \text{ Establece artículo 11.4 del Plan Parcial.}$$

Como se observa con las condiciones iniciales de separación a linderos no es posible llegar a agotar la ocupación máxima, siendo necesaria esta ocupación del 80% para la dotación mínima de aparcamiento según PGOU.

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.

Descripción del Solar

La Parcela 8-6 del Plan Parcial O-3 de Córdoba, se encuentra situada en la zona noroeste del Plan Parcial O-3 y presenta una orientación norte-sur en sus linderos de menor dimensión. Tiene una superficie de 2.825,75 m² y una geometría rectangular de dimensiones aproximadas de largo por ancho 87,50 m. x 32,50 m.

Datos registrales:

Registro de la propiedad de Córdoba Dos.

Tomo 2130, Libro 1395 de Córdoba, Folio 94, Finca 74726

Referencia catastral:

0851202UG4905S0001TF

Su topografía es prácticamente plana, con una sutil pendiente ascendente hacia el norte y el oeste.

Al norte linda, con la parcela 8-2 del mismo Plan Parcial, al sur con el viario denominado Calle Diputado Ignacio Gallego (Vial X₅), al este con la parcela 8-7 del mismo Plan Parcial y al oeste con el viario denominado Calle Escritora Rosario Castellanos. Se encuentra totalmente urbanizada y con las infraestructuras y servicios básicos ejecutados.

5.2 – JUSTIFICACIÓN

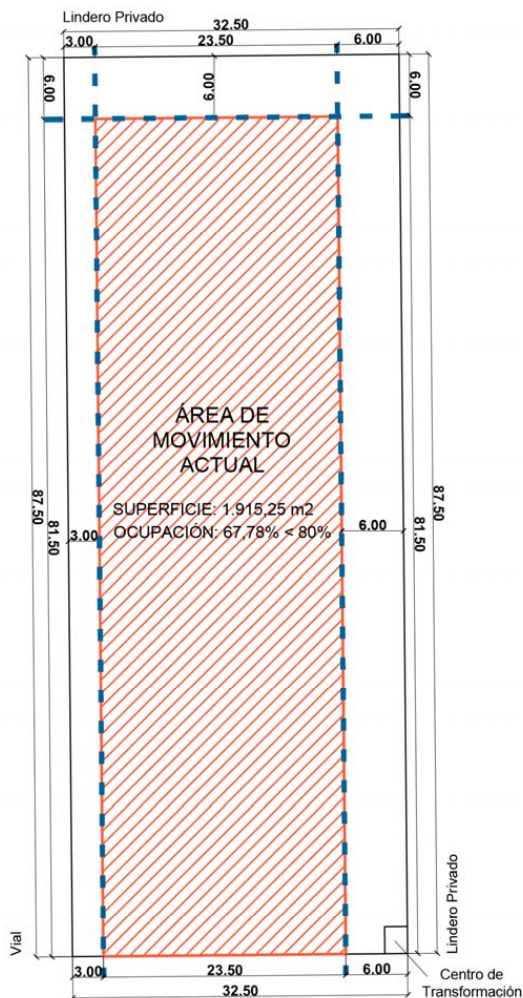
El presente Estudio de Detalle plantea modificar el área de movimiento de la edificación bajo rasante, manteniendo la ocupación máxima del ochenta por ciento prevista en el Plan Parcial mejora las actuales condiciones al permitir cumplir la dotación de plazas de aparcamiento en una sola planta, minimizando 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.

5.3 – ESTADO ACTUAL

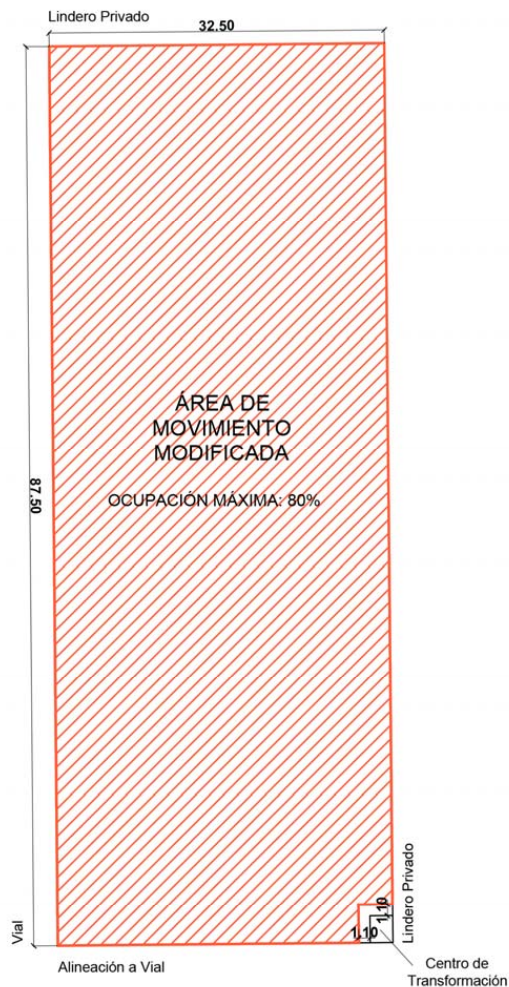
Actualmente, en la parcela 8-6 del PP O-3, no se puede ocupar bajo rasante el ochenta por ciento previsto en el Plan Parcial.

5.4 – ESTADO PROPUESTO

El Estudio de Detalle modifica el área de movimiento de la edificación baja rasante, manteniendo la ocupación máxima del ochenta por ciento prevista en el Plan Parcial.



Alineación a Vial
ORDENACIÓN BAJO RASANTE ACTUAL
Parcela 8-6
Superficie: 2.825,75 m²s
Ocupación máxima Plan Parcial: 80%
Ocupación máxima materializable: 67,78 %



Alineación a Vial
ORDENACIÓN BAJO RASANTE MODIFICADA
Parcela 8-6
Superficie: 2.825,75 m²s
Ocupación máxima Plan Parcial: 80%
Ocupación máxima Estudio de Detalle: 80 %

Escala_1/600

Córdoba, julio de 2022.

EL ARQUITECTO,



Manuel López Romero

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf