

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****Ayuntamiento de Baena**

Núm. 1.584/2010

**ANUNCIO**

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de Junio de 2.009, aprobó definitivamente la Modificación de Equipamientos en el P.G.O.U de Baena, cuyo articulado se publica a continuación. Dicho instrumento ha quedado inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número PGOU-003, asiento nº 1. Igualmente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el número 3.972, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento, del Libro Registro de Baena, de la unidad registral de Córdoba, según Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de fecha 28 de enero de 2010.

«7.- PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN EQUIPAMIENTOS EN EL PGOU DE BAENA.- Conoce la Corporación una propuesta del siguiente tenor literal:

«Visto el expediente instruido para la innovación del Plan General de Ordenación Urbana «Modificación de Equipamientos» aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno de esta Corporación de 28 de julio de 2008.

Considerando que tras el periodo de información pública preceptiva de un mes, abierto mediante la inserción de anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de 7 de noviembre de 2008, Diario Córdoba de 1 de noviembre de 2008 y tablón municipal de anuncios, no se han presentado alegaciones dentro de plazo, según certificación de la Secretaría municipal de 21 de enero de 2009.

Visto el informe favorable emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 9 de marzo de 2009, del que se desprende la conformidad de la tramitación del expediente con lo establecido en la LOUA y su adecuación a los fines específicos de la actividad urbanística y de los objetivos propios del Plan General de Ordenación Urbanística establecidos en los art. 3 y 9 de la LOUA.

Visto el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía de fecha 29 de abril de 2009.

A la vista de lo anterior y siendo esta Corporación competente para la aprobación definitiva, se propone a S.S. la adopción de los siguientes:

**ACUERDOS:**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la propuesta de Modificación del PGOU.

SEGUNDO.- Dar traslado de la presente junto con un ejemplar del documento técnico debidamente diligenciado a la Delegación provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para su conocimiento y efectos, con el ruego de su inscripción del el registro de planeamiento a su cargo.

TERCERO.- Ordenar así mismo la inscripción del documento en el registro municipal de planeamiento y la publicación del articulado de sus normas de conformidad con la vigente legislación.»

Conocida la Propuesta por el Pleno de la Corporación, tras el turno de intervenciones, se somete a votación, dando el siguiente resultado:

VOTOS A FAVOR: ONCE (Grupo Socialista)

VOTOS EN CONTRA: NINGUNO

ABSTENCIONES: NUEVE (cuatro del Partido Popular y cinco de Izquierda Unida)

Queda por tanto aprobada la propuesta y adoptado el acuerdo que de la misma se deduce, incorporándose al expediente de su razón.»

**«MODIFICACION DE EQUIPAMIENTOS DEL P.G.O. DE BAENA. JULIO 2008.****1.- OBJETO.-**

La presente modificación tiene como objeto la modificación de la calificación de los equipamientos previstos por el Plan General de Ordenación de Baena, debido básicamente a errores que se han detectado tras el tiempo transcurrido desde su aprobación.

Se puede considerar que esta modificación es de carácter por menorizado y no estructural.

**2.- ANTECEDENTES.-**

Con antelación se tramitó un expediente de modificación de equipamientos aprobado inicialmente el 27 de Abril de 2006 que fue objeto de informe desfavorable por el Consejo Consultivo de Andalucía el 20 Febrero de 2008. El objetivo de esta modificación es corregir los aspectos indicados en dicho informe y que básicamente consiste en excluir de la modificación la referida el cambio de uso de una parte de la zona verde situada en el antiguo Plan Parcial del Juncal que se destinaría a equipamiento como preveía el citado Plan originalmente.

**3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

Pasado un tiempo desde la aprobación del Plan General de Ordenación de Baena (aprobado con subsanaciones el 22 de Julio de 2003 y publicado el 22 de Agosto de ese año) se ha podido comprobar una serie de incongruencias en lo relativo a la clasificación de suelos de equipamiento según lo recogía el P.G.O. aprobado.

En concreto se aprecia las siguientes cuestiones:

1.º El P.G.O. de Baena no ha diferenciado correctamente los equipamientos públicos de los equipamientos privados. Este error proviene básicamente de que las NN. SS. anteriores no los diferenciaba y por tanto no existía un precedente adecuado. El P.G.O. de Baena por defecto los considera todos los equipamientos públicos, salvo algún caso esporádico (tanatorio y Residencia de mayores en la Calle Natalio Rivas nº 18, ahora Rafael Onieva Ariza, y que en ambos casos fueron objeto de expedientes urbanísticos), que se recogieron en sendas modificaciones de planeamiento tramitadas con posterioridad al texto refundido de 1 de Marzo de 2000.

Dichas modificaciones decían así:

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BAENA PARA CAMBIO DE USO EN ANTIGUO CINE AVENIDA.****1.- OBJETO.**

La presente modificación de Normas subsidiarias tiene como objeto la modificación de la parcela de equipamiento ubicada en la C/ Natalio Rivas nº 18 y con fachada igualmente a la C/ Valdelomar y Pineda para permitir la ubicación de una Residencia de personas mayores según propuesta presentada por el Promotor de la misma.

**2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS.**

La modificación de Normas Subsidiarias que se plantea sólo es justificable ante la oportunidad de contar de una Residencia para personas mayores a la vista de la escasez existente en Baena en este tipo de instalaciones. Hay que recordar en este sentido que actualmente en Baena existen dos equipamientos de este tipo pero con un número de plazas muy reducido. En la actualidad las

dos únicas residencias existentes en Baena son la del Hogar de San Francisco (Residencia de Ancianos de las Hermanitas de los Desamparados) situada en la Calle de este mismo nombre y que cuenta con unos 50 residentes y la de las Hijas de la Caridad situada en la Calle Juan Rabadán con unos 30 residentes. Evidentemente este número de plazas no cubre las necesidades de Baena y las zonas adyacentes, según prevé el Plan Gerontológico de Andalucía (3.5% de los mayores de 65 años, que según los datos municipales puede alcanzar a 5.000 personas x 3.5% = 175 plazas de residencia); por lo que la nueva propuesta presentada con 99 plazas puede entenderse que viene a cubrir esa demanda latente (175 < 50+30+99).

Por otro lado el uso previsto de equipamiento cultural que tiene actualmente la parcela objeto de modificación era el de cine de verano, actividad que lleva mas de una década sin ejercerse. Una visita realizada por el técnico que suscribe hace ya algún tiempo pudo constatar el estado de abandono, sino de ruina de las instalaciones con las que constaba este cine de verano.

La modificación propuesta pretende adecuar la parcela de unos 1.923 m<sup>2</sup> de forma trapezoidal a este nuevo uso residencial.

Hay que hacer notar que la diferencia de altura existente entre las calles Natalio Rivas y Valdelomar y Pineda equivalente a unas tres plantas de altura permitía que el uso de cine de verano con acceso desde la calle Natalio Rivas se hiciese con la forma de un teatro al aire libre permitiendo el acceso al graderío desde la citada calle situándose el cuerpo de pantalla de gran altura dando la espalda a la Calle Valdelomar y Pineda. La nueva propuesta de ordenación pretende concentrar la edificación en la fachada de la Calle de Natalio Rivas tal y como se encuentra actualmente, liberando la fachada de la Calle Valdelomar y Pineda que se convertiría en acceso a los espacios de recreo que se concentrarían en esa zona.

La superficie construida total prevista para la parcela en la propuesta presentada es de 6.151 m<sup>2</sup> que se desglosan como sigue:

Planta de acceso 971 m<sup>2</sup>  
 Planta primera 767 m<sup>2</sup>  
 Planta segunda 767 m<sup>2</sup>  
 Planta Ático 446 m<sup>2</sup>  
 Planta -1 1.249 m<sup>2</sup>  
 Planta -2 940 m<sup>2</sup>  
 Planta -3 1.011 m<sup>2</sup>  
 Total Construido 6.151 m<sup>2</sup>

La superficie libre prevista es de 674 m<sup>2</sup>, que en su mayor parte será destinada a jardines.

### 3.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE NORMAS

La propuesta de la modificación de Normas iría por tanto dirigida en dos sentidos: por un lado en modificar el uso previsto en las Normas para permitir el uso recogido en el anexo nº 4 de las NN.SS. en el apartado 2.2 Asilo; por otro lado y dado las características propias de la parcela se propone la delimitación de un Estudio de Detalle a recoger en la Sección 3. del Capítulo 5 del Título III de las Normas vigentes que se denominaría Estudio de Detalle «Cine Avenida» y que quedaría redactado como sigue:

#### 20.- ESTUDIO DE DETALLE «CINE AVENIDA»

Se pretende modificar el uso original cultural que tenía la parcela situada en la Calle Natalio Rivas nº 18 como cine de verano para el uso de equipamiento de uso residencial para personas mayores.

Se realizará un estudio de volúmenes de tal forma que el edificio se sitúe alineado con la Calle Natalio Rivas liberando la fachada posterior para acceso a los jardines que necesariamente se deberán mantener con una superficie no inferior a 674 m<sup>2</sup>, cuyo

uso será para las personas residentes. La superficie construida total no excederá de 6.151 m<sup>2</sup>, incluidos sótanos.

El edificio se deberá desarrollar escalonadamente en su parte trasera para minimizar el impacto visual, debido a la diferencia de nivel entre las calles Natalio Rivas y la Calle Valdelomar y Pineda. Se permitirá la construcción de tres plantas sobre rasante de la Calle Natalio Rivas más un ático en cubierta siempre y cuando el mismo quede bajo la pendiente del faldón de cubierta de la Calle Natalio Rivas.

Se deberá modificar los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias vigentes nº 3B y 5B en el sentido recogido en esta modificación.

Baena 4 de Marzo de 2002

### MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL QUIEBRA-COSTILLAS II SOBRE DELIMITACION DE PARCELA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.

#### 1.- OBJETO.

La presente modificación del Plan Parcial Quebracostillas II tiene como objeto la inclusión de una parcela de equipamiento en este Plan Parcial, para permitir la ubicación de un tanatorio en una de las parcelas industriales, en concreto la número 45, que se recoge en el Proyecto de Compensación. Este equipamiento tendría carácter social.

#### 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La justificación de la modificación sólo es posible desde la oportunidad de incluir un equipamiento de estas características en un terreno de uso industrial, que no existe en el conjunto urbano de Baena.

La elección del lugar parece adecuado desde el punto de vista técnico ya que este tipo de instalaciones por sus propias características tienden a ubicarse en lugares suficientemente alejados de la zona residencial pero con facilidad de acceso. La elección de su situación exacta se ha hecho igualmente por criterios de oportunidad al existir una solicitud de licencia de obras por una empresa funeraria en esa parcela y una solicitud expresa para que se califique esta parcela como equipamiento.

#### 3.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

La propuesta de modificación se concreta en la alteración de los planos de ordenación del Plan y de los documentos de la memoria y ordenanzas que le afecta. Esta parcela de carácter de equipamiento privado; sin embargo, mantendría la edificabilidad propia de las parcelas industriales y es por ello que no se considerará como parcela de equipamiento a efecto de las ordenanzas que recoge el Plan Parcial.

Es por ello que se propone la inclusión de una nueva redacción del art. 48 de las ordenanzas del citado Plan Parcial que quedaría como sigue:

#### Artº 48.- Ámbito. Zona ES.

El ámbito de aplicación viene definido en el Plano de Proyecto nº 2.1.1., «Ordenación General: Zonificación» del presente Plan Parcial. Su superficie es de 1.800 m<sup>2</sup>.

No se considerarán a efectos de aplicación de estas ordenanzas las parcelas de equipamiento social de uso público y de dominio privado que se registrarán por las ordenanzas del apartado 1.- ZONA DE USO INDUSTRIAL, COMERCIAL Y ALMACENAJE.

Baena 11 de Marzo de 2002.

El resto de modificaciones que afectaban a equipamientos privados se incluían en dicho texto refundido de las NN.SS. o tradicionalmente lo habían sido y no lo detectó el P.G.O., y no se integraron en su documentación.

Para la elaboración de esta modificación se han tomado los da-

tos de expedientes urbanísticos tramitados y datos de campo pertinentes afectando a las siguientes parcelas, que se marcan como equipamiento dotacional privado:

-Edificio de APROSUB, ubicado en la Avda San Carlos de Chile nº 43 y que fue objeto calificado como dotacional en la modificación de las NN.SS. expediente 65/1998, que decía así:

«D) Modificación de calificación y nº de plantas de la parcela nº 43 de la Avda. San Carlos de Chile, que pasaría a tener uso de equipamiento escolar especial (minusválidos físicos y psíquicos), con tres plantas sobre rasante de calle, todo ello para permitir que las actividades que se realizan en la actualidad por APROSUB puedan complementarse con la de residencial-comunitaria, aprovechando la infraestructura existente (comedores, cocinas, ascensor, habitaciones existentes, etc.)»

El titular de dichos terrenos y edificio es una organización sin ánimo de lucro, que cuenta con una residencia para disminuidos junto con talleres de trabajo y unidad de día. Se produjo una ampliación de su ámbito en la modificación (expediente nº 7/1999.), que dice así:

#### **F) AMPLIACIÓN DEL LIMITE DEL SUELO URBANO EN LA ZONA DE EQUIPAMIENTO EN LA SUBZONA «N» SAN ANTON.**

- Se propone la modificación del límite del suelo urbano en la zona de equipamiento situado en la subzona «n» San Antón con el objeto de permitir la ampliación de los usos existentes, .....s. Se propone asimismo la inclusión de un fondo edificable similar, en el edificio APROSUB destinado actualmente a disminuidos físicos y psíquicos para una futura ampliación de sus instalaciones. Por ello se ampliaría el fondo en ambos casos de los 30 m. actuales a 50 m.. Ello afecta a los planos de ordenación nº 3A y 5A de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Baena.

-Escuelas Profesionales «Sagrada Familia» (SAFA) situada en la Avda Padre Villoslada ocupa una gran superficie suelo y que al tratarse de un colegio concertado en todos sus niveles y F.P. tiene un carácter de dotación privada que es conveniente delimitar.

-Colegio «Espíritu Santo», junto al anterior, pero con frente a la C/ Fernández de Córdoba se trata de un colegio concertado en todos sus niveles. Igualmente tienen calificada de dotación la residencia situada en la Calle Ramón y Cajal.

-Infraestructura de Telefónica en C/ Ruiz Frías nº 34, según modificación de NN.SS. expediente 68/1996, que dice así:

b) Se propone la inclusión de nuevos equipamientos en el plano de ordenación de usos 3A de las NN.SS. de Baena. Concretamente se pretende la incorporación del uso de Equipamiento de Servicios públicos especiales (art.3.4.25. de las NN.SS. de Baena), la parcela sita en C/ Ruiz Frías nº 34 de acuerdo con la petición realizada por Telefónica y todo ello para mejora del servicio telefónico.

-Residencia de mayores en la Calle Herranz Casado (antes Juan Rabadán), cuya delimitación es incorrecta y cuyo propietario es una congregación religiosa.

-Equipamiento de SIPS del Zambudio que se subdivide en varios equipamientos según recogía el Plan Parcial del Zambudio y sus posteriores modificaciones (expediente 65/1998) que diferenciaban la parte pública de la privada en dichos equipamientos y donde recientemente se ha terminado una residencia para mayores cuyo promotor es el propietario de los terrenos y la O.N.C.E. Esa modificación decía así:

H) Modificación de las zonas previstas para equipamiento docente, aparcamiento, y equipamiento cultural, en el sector urbano del Zambudio.

Se propone la modificación de la ubicación de la zona destina-

da a equipamiento docente dado que su ubicación impide el aprovechamiento de la zona destinada a equipamiento cultural con acceso desde la calle nº 7 del sector. Por otro lado se trata de reubicar la zona docente con el mismo criterio.

El equipamiento social previsto excede con mucho los mínimos exigidos por el Reglamento de Planeamiento, como equipamiento de cesión gratuita ( 2 m<sup>2</sup> /vivienda ), se propone el mantenimiento de su uso como equipamiento en su mayor parte, pero cambiando su carácter de dominio público, a dominio privado previsto por las Normas Subsidiarias de Baena en su art. 3.4.28 y 3.4.29.

Se propone por tanto la modificación del Plano 2.1 del Sector del Zambudio. (Zonificación) en el que la zona prevista para aparcamiento en la actualidad ubicada en una de las esquinas entre la calle 1 y 7 modificaría su ubicación para situarse al fondo de la calle. La zona destinada a equipamiento docente se propone que se sitúe con fachada a la calle 1 bajo la edificación primitiva del Zambudio. Por último la zona de equipamiento social de dominio público se situaría con fachada a la calle 4.

Se modifica el art. 7.5 de la pág. 17 del texto del Plan parcial Residencial del Zambudio que quedaría como sigue:

7.5. Zona de uso público.- Constituye uno de los objetivos esenciales del sector y su destino público ha motivado la participación municipal desde el inicio de la actuación. Se prevé un terreno de 27.530 m<sup>2</sup> de los que 4.764,38 m<sup>2</sup> se vinculan a la edificación principal, todo ello supone una superficie del 11,45 % de la total ordenada y el 14,35 % de la superficie edificable. La parcela tiene forma sensiblemente pentágona, presentando líneas de cerramiento a la calle principal y a las locales nº 4 y 7; también limita con la zona verde y la de uso docente. Su parte central está ocupada por el recinto del edificio y jardines. Su uso debe ser el de equipamiento múltiple, especialmente de carácter hostelero, social, cultural y docente. Dichos equipamientos podrán ser de dominio privado, excepto una parcela de 2.672'02 m<sup>2</sup> que serán de dominio público (320 m<sup>2</sup> edificables = 2 m<sup>2</sup>/vivienda).

2.º El Ayuntamiento de Baena intenta recuperar los terrenos donde se ubica la Caseta de la Juventud Baenense cedidos en 1920 sin tiempo definido (se incluye como anexo copia del acta de acuerdo de pleno de aquella fecha), pero que aparecen como uso dotacional de zona verde, debiendo ser más bien por su uso equipamiento comunitario SIPS de dominio y uso público. Igual sucede con la Caseta del Círculo de la Amistad, que a diferencia del anterior si tiene un plazo definido para su reversión. Este cambio de calificación supone reconocer una realidad que el P.G.O. de Baena vigente no llegó a recoger. Por último es conveniente reconocer como equipamiento público la Caseta Municipal de Feria, que originalmente desmontable en 1990 fue objeto de sustitución por una estructura de carácter permanente y que en la actualidad sirve para diferentes actos durante todo el año. Su ubicación junto a la Caseta del Círculo de la Amistad y de la mencionada en primer lugar (Caseta de la Juventud Baenense) conforman una serie de hitos de equipamiento cultural en el centro urbano de Baena en el ámbito del Parque Ramón Santaella, que se encuentra protegido con carácter estructural por el Catalogo de Bienes protegidos redactado en 1995, aprobado como modificación Normas Subsidiarias vigentes e incluido en el actual Plan General de Ordenación. En la ficha de protección que se adjunta como anexo informativo se apunta en el último párrafo la existencia de «una serie de construcciones añadidas (la más importante es la caseta municipal)».

3.º Es posible plantear igualmente el cambio de calificación de parte de los terrenos que aparecen como reserva viaria con una

superficie de 1300 m<sup>2</sup> junto a los equipamientos del antiguo Plan Parcial Quiebracostillas II como equipamiento comercial en previsión de que se utilicen para usos relacionados con el textil y su Centro tecnológico que tiene previsto su localización en un suelo de equipamiento colindante. Originalmente en el Plan Parcial de Quiebracostillas II (se incluye como anexo la pág 20 del citado Plan y fotocopias de planos)»bajo esta afección se prevén dos zonas. Una de 733 m<sup>2</sup>.....y otra, de 3420 m<sup>2</sup> aladaña a la vía pecuaria, destinada a atender las posibilidades de conexión entre el viario y la vereda en el supuesto que en el futuro procediera su desafección. Como se ha indicado, estas reservas se establecen en previsión de una posible ampliación del sector de manera (que) ésta quede perfectamente interconectada con el tramado viario que ahora se establece. Lógicamente, estas parcelas no serán edificables y tendrán la consideración de zona verde en tanto se mantenga la situación actual.»

La realidad es que con fecha 15 de mayo de 2002 se autoriza al Ayuntamiento de Baena ( se adjunta copia de la resolución de la Consejería de Medio Ambiente) a establecer dos cruces en la vía pecuaria (uno de ellos junto a la reserva viaria mencionada) y para acceso al nuevo sector urbano del Cerro de Camello, configurándose la ordenación de los viarios como se encuentra en la realidad y liberando una parcela de 1300 m<sup>2</sup> de los 3420 m<sup>2</sup> originales que quedan sin ningún uso. El uso de equipamiento que se prevé es coherente con la ordenación general del sector en previsión de que junto al nuevo centro tecnológico del textil aparezcan otras dotaciones ligadas a esta actividad textil y de carácter comercial y por ello se propone la calificación de estos terrenos como de equipamiento comercial con las ordenanzas propias de esta zona de equipamiento. Por otro lado ello no supone una carga sobre la urbanización existente por la pequeña dimensión de la parcela en relación con el conjunto del sector, contando con los servicios urbanístico junto a la calle principal a la que da frente y

por tanto no debiendo prever ningún tipo de obra de urbanización.

#### **4.- RELACIÓN DE MODIFICACIONES.-**

1º La modificación sobre diferenciación entre equipamientos públicos y privados afecta a los planos de clasificación y calificación del suelo del P.G.O. vigente planos nº 2, 5, 8, 14 y 16 y afecta a los siguientes:

-Edificio de APROSUB, ubicado en la Avda San Carlos de Chile nº 43 plano nº2

-Escuelas Profesionales «Sagrada Familia» (SAFA) situada en la Avda Padre Villosladada plano nº8

-Colegio «Espíritu Santo», en C/ Fernández de Córdoba y en la Calle Ramón y Cajal. Plano nº8

-Infraestructura de Telefónica en Calle Ruiz Frías nº 34. plano nº 5

-Residencia de mayores en la Calle Herranz Casado (antes Juan Rabadán). Plano nº 8

-Equipamiento del Zambudio. Plano nº14

2º Delimitación de equipamiento público de las Casetas: Juventud Baenese, Círculo de la Amistad y Caseta Municipal en el ámbito del Parque Ramón Santaella. Afecta al plano nº 5 de clasificación y calificación de P.G.O. de Baena.

3º Cambio de uso parcial de parcela destinada a reserva viaria por equipamiento textil en el Sector IND-4 del P.G.O. de Baena que corresponde al antiguo Plan Parcial Quiebracostillas II, que modifica el plano nº 2 de clasificación y calificación del suelo del P.G.O. de Baena.»

Lo que se hace público conforme a lo previsto en los artículos 71 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Baena 11 de febrero de 2010.—La Delegada de Urbanismo, P.D. Decreto Alcaldía 16/06/07. Fdo. D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Jesús Serrano Jimenez.