

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Baena

Núm. 3.147/2016

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de julio de 2016, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de San Gonzalo número 28, de esta ciudad, promovido por Juan José Bogas Valle, cuyo articulado se publica a continuación. Dicho instrumento ha quedado inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número ED-021, asiento número 1.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ÍNDICES RESULTANTES CON RESPECTO AL PERI CE.

PARCELA RESULTANTE

La parcela resultante, una vez "extraída" del PERI Cañada Este, se desarrollará con los mismos derechos y obligaciones inherentes al área del Casco Antiguo. La edificación se dispone alineada a vial, entre medianeras. Esta parcela resultante (desde el punto de vista de ordenanza urbanística) se ve afectada por la zona de Protección Ambiental que se ve afectado y protegido el Casco Antiguo de la localidad.

ORDENANZA DE APLICACIÓN. CASCO ANTIGUO

Se incluyó en el cuerpo del Estudio de Detalle al que pertenece este anexo.

1. Justificación de las determinaciones de la ordenación.

Propietario	Totales	Aprovechamiento
Juan José Bogas Valle	323,55 m ²	s/PGOU Casco Antiguo

PARÁMETROS DERIVADOS DE LA ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO PREVIA LA TRAMITACIÓN DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE

Cálculo de ocupación tomando 5,00 m paralela a fachada:

- Superficie total en Casco Antiguo: 169,53 m².
- Superficie de cálculo: 115,75 m².
- Superficie no ocupable (patio): 38,58 m².
- Superficie ocupable: 130,95 m².

Cálculo de edificabilidad resultante:

- Altura edificación: PB+1.
- Edificabilidad: $(169,53 \text{ m}^2 - 38,58 \text{ m}^2) \times 2 = 261,90 \text{ m}^2$.

PARÁMETROS DERIVADOS DEL PERI-CE PREVIA LA TRAMITACIÓN DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE

Cálculo de edificabilidad resultante:

- $154,02 \text{ m}^2 \times 1,14 = 175,58 \text{ m}^2$.
- Ocupación asimilada según edificabilidad máxima:
- $0,57 \text{ Superficie solar} = 87,79 \text{ m}^2$.

PARÁMETROS UNA VEZ APROBADO ESTE ESTUDIO DE DETALLE

OCUPACIÓN MÁXIMA.

Será de aplicación la más restrictiva, correspondiente, por tanto a 0,57% de la superficie total.

Superficie máxima ocupable: $0,57 \times 323,55 \text{ m}^2 = 184,42 \text{ m}^2$.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Será de aplicación la más restrictiva, correspondiente, por tanto a 1,14 m²/m².

Superficie máxima construida sobre rasante: $1,14 \times 323,55 \text{ m}^2 = 368,847 \text{ m}^2$.

FONDO EDIFICABLE

Podrá superar los 15,00 m de fondo máximo ya que el exceso se entendería inserto dentro del PERI, aunque asimilado en una parcela incluida dentro del Casco Antiguo.

Lo que se hace público conforme a lo previsto en el artículo 71 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Baena, 29 de agosto de 2016. El Delegado de Urbanismo. PD. Decreto 13/06/2015. Fdo. Francisco Posadas Garrido Flores.