

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****Ayuntamiento de Puente Genil**

Núm. 6.320/2014

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de junio de 2014, aprobó definitivamente la modificación puntual del PGOU de Puente Genil, relativa a inclusión del uso de relación y espectáculo en planta sótano en edificios de viviendas.

En cumplimiento del artículo 70.2 de la LRBRL, se procede a la publicación del acuerdo de aprobación y de las ordenanzas de dicha modificación:

**Certificación del Acuerdo de Aprobación**

Doña Carmen López Prieto, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de la villa de Puente Genil, certifica:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de junio de 2014, según consta en el borrador del acta pendiente de aprobación, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**Punto Séptimo. APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU RELATIVA A INCLUSIÓN DEL USO DE RELACIÓN Y ESPECTÁCULO EN PLANTO SÓTANO EN EDIFICIO DE VIVIENDAS.**

Dada cuenta del dictamen emitido por la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo Municipal, en sesión celebrada el día 24/06/14, al punto sexto del orden del día, a cuyo tenor:

"Punto Sexto. Aprobación definitiva de modificación puntual del PGOU, relativa a inclusión del uso de relación y espectáculo en planta sótano en edificio de viviendas.

A) Dada cuenta del escrito de alegaciones presentado en el registro de entrada de este Ayuntamiento con fecha 7/03/2014, número 1967, por los propietarios de las viviendas sitas en calle Velázquez, 4 con relación a la modificación puntual del PGOU de Puente Genil de referencia y visto el informe que emiten conjuntamente la Sra. Secretaria General y el Sr. Arquitecto Municipal a cuyo tenor:

"Vista la documentación que aporta el solicitante, y en relación a la modificación de planeamiento propuesta, se expone que:

1. No estamos ante una autorización municipal que ampare unas determinadas obras, instalaciones, actos o usos concretos, sino que la modificación de planeamiento propuesta, afecta a las disposiciones generales del suelo urbano y urbanizable, y más concretamente a las condiciones de implantación del uso de "relación y espectáculos", así como de los artículos 111.2 y 111.3 del citado instrumento de planeamiento general relativos al cómputo de edificabilidad de la planta sótano.

2. La posibilidad de implantar estos usos en las plantas sótano en edificios de vivienda, dependerá de si se ajustan a las previsiones del documento de planeamiento, y por supuesto a que se respeten las exigencias sectoriales en materia de ruidos, accesibilidad, protección contra incendios, y demás normativa.

3. La modificación de planeamiento propuesta, se adecua a la revisión del PGOU ya aprobado inicialmente.

4. La documentación que acompaña el interesado viene referida a actuaciones llevadas a cabo en un edificio concreto y en relación a actividades que no cuentan con las licencias y autorizaciones pertinentes, y que la presente modificación no ampara ni lo haría legalizable.

En base a lo anterior se informa desfavorablemente la alegación presentada.

No obstante la Corporación Municipal, con su superior criterio, decidirá".

Visto el informe preceptivo emitido por el Delegado Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento 9/05/2014, número 3748, relativo a la modificación puntual de referencia donde se hace la siguiente observación, a cuyo tenor literal:

"...El objeto de la innovación es habilitar el uso de relación y espectáculos en la planta sótano, y especialmente determinar que la superficie edificable de los usos permitidos puede computar al 50% del consumo de techo máximo edificable de las parcelas. No se altera la atribución de edificabilidad a las parcelas, aunque en el fondo, se otorga la posibilidad, de un "techo extra" que puede suponer, entre el 25% y el 12,5% de incremento real sobre la edificabilidad atribuida a una parcela, en ordenanzas con altura inferior a 5 plantas." ... ." Habida cuenta que en el fondo se trata de usos lucrativos, más allá de los garajes, trasteros y almacenes, la modificación no aporta suficientes razones justificativas, de orden urbanístico general, para fundamentar este nuevo enfoque sin considerarlo un incremento de aprovechamiento de las parcelas, y sin la necesidad de establecer medidas compensatorias conforme a lo previsto en el artículo 36.2 a 2ª de la LOUA. Por otra parte, la normativa actual del PGOU, no contiene determinaciones sobre el número máximo de plantas de sótano, cuestión que puede ser necesaria en el momento en que se pretende minorar el cómputo de techo máximo de usos de condición lucrativa.

En todo caso, la norma innovada debe dejar meridianamente claro que la disposición en la planta sótano de usos permitidos como compatibles en una parcela, computarán como techo edificable al 100% de su superficie, ello sin perjuicio, de poder ajustar y ampliar, de modo expreso, el conjunto de usos, que pueden admitirse en planta sótano, por mantener una relación de complementariedad y servicio, con el uso característico...".

Visto que el documento sometido a dictamen, con vistas a su aprobación definitiva, se adecua a la observación realizada por la Sra. Secretaria permitiéndose la actividad de que se trata sólo en planta primera sótano, ratificándose en el informe que emitiera con ocasión de la aprobación inicial, y dada cuenta del informe técnico favorable, emitido con motivo de la aprobación definitiva, según el cual se han introducido en dicho documento las modificaciones oportunas para que quede aclarada la observación recogida en el informe de Secretaría.

La Comisión acuerda, por unanimidad de los miembros asistentes a la misma, lo siguiente:

Informar Favorablemente:

1º. La desestimación de las alegaciones en base al informe de la Sra. Secretaria General y el Sr. Arquitecto Municipal transcrito para que sirva de motivación al acto.

2º. La elevación al Ayuntamiento Pleno para su aprobación definitiva.

3º. La Publicación del acuerdo y de las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, previa Inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento y en el Registro Autonómico".

El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, que son la totalidad de los veintiuno que lo componen, que constituyen mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acordó aprobar el dictamen que transcrito ha sido.

**ORDENANZAS**

Se incluye la nueva redacción dada al párrafo 2) del artículo 79

de las normas urbanísticas:

Sección 8ª. De relación y Espectáculos

Artículo 79. Condiciones

2. En los edificios en los que exista el uso de vivienda, podrán ubicarse en planta baja y en planta primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de vivienda. Asimismo podrá compatibilizarse en la primera planta sótano cuando se garantice el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, su acceso sea independiente al de las viviendas, y teniendo en cuenta el artículo 111.3) de estas normas, conforme al cómputo de edificabilidad.

Se incluye la nueva redacción dada a los párrafos 2), 3), 4) y 5) del artículo 111 de las normas urbanísticas:

Capítulo 2. Condiciones Generales de Aprovechamiento y Edificación

Artículo 111. Planta Sótano

2. La Planta Sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de:

a. Garaje-Aparcamiento, en una proporción equivalente, hasta dos plazas por cada cien metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante.

b. Trastero o almacén vinculado a la edificación sobre rasante, hasta un máximo del quince por ciento -15%- de la edificabilidad sobre rasante. En parcelas con edificabilidad neta inferior a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, este porcentaje podrá alcanzar hasta el veinte por ciento de la misma.

c. Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose

reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.

d. Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.

3. En el caso de que la planta primera sótano se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, cumplirá las siguientes condiciones:

-En los casos en los que se admitan usos en las plantas primeras de sótanos, la superficie construida computará al cincuenta por ciento (50%), salvo que se disponga conectada a patio inglés (construido bajo la rasante para hacer habitable el sótano) en cuyo caso computarán íntegramente (al 100%).

De igual modo computarán al cincuenta por ciento (50%), la edificabilidad de estas plantas primeras sótano destinadas a los usos de los apartados a) y b) anteriores, en la parte que exceda de la admitida como máximo sin contabilizar.

-La superficie de techo de las plantas primeras sótano no podrá ser superior a la ocupación en planta del edificio permitida en las ordenanzas de cada zona.

4. En el caso de que existiesen más de una planta sótano, y éstas se destinasen a otros usos distintos de los mencionados en el apartado 2, la superficie construida computaría al 100 %, y su ocupación tampoco podrá ser superior a la ocupación en planta de la planta del edificio permitida en las ordenanzas de cada zona.

5. La altura libre de planta sótano no será inferior a 2,40 metros.

Puente Genil, 1 de septiembre de 2014. El Alcalde Presidente, Fdo. Esteban Morales Sánchez.