

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Baena

Núm. 3.028/2022

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria, celebrada el día 30 de junio de 2022, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela 3 uso terciario del Plan Especial de Reforma Interior Duque de Ahumada, cuyo articulado se publica a continuación. Dicho instrumento ha quedado inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número ED-22, asiento nº 1. Igualmente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el número 9.287, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento, del Libro Registro de Baena, de la unidad registral de Córdoba, según Resolución de la Delegada Provincial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivivenda de fecha 29/07/2022.

7. PROPUESTA APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 3 USO TERCIARIO PERI DUQUE DE AHUMADA. Conoce la Corporación una Propuesta del siguiente tenor literal:

Mediante "Resolución de Alcaldía, de fecha 15 de marzo de 2022, se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle de la parcela 3 de uso terciario del PERI Duque de Ahumada, presentado por MERCADONA SA, sometiéndose al trámite de información pública por plazo de veinte días a contar desde el día siguiente al de publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 53, de fecha 18 de marzo de 2022, y en el Tablón de Edictos Municipal, en que ha permanecido expuesto al público.

Considerando que el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el día 28 de abril de 2022, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la Parcela 3 Uso terciario del PERI Duque de Ahumada ordenando su inscripción en el Registro Municipal y Autonómico de Planeamiento y su posterior publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Considerando que con fecha 18 de mayo de 2022, la Delegación Provincial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio requiere a este ayuntamiento certificado de concordancia del documento técnico aprobado y el envío para su inscripción así como el Resumen Ejecutivo diligenciado de aprobación definitiva, documento este último que no consta en la documentación aprobada el día 28 de abril de 2022.

Considerando que con fecha 19 de mayo de 2022, el promotor presenta el Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle, informando favorablemente el Arquitecto Municipal, con fecha 20 de mayo de 2022.

Considerando que dicho resumen ejecutivo tiene por objeto facilitar la participación y consulta por los ciudadanos, con fecha 20 de mayo de 2022, por Decreto de la Alcaldía, se ordena retrotraer el expediente a fin de subsanar la información pública del Resumen Ejecutivo.

Con fecha 26 de mayo de 2022, se publica anuncio de información pública en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba nº 100, anuncio nº 1822.

Considerando que según certificado de Secretaria, de fecha 24 de junio de 2022, no se han presentado alegaciones al expediente.

Considerando que corresponde a este Ayuntamiento la competencia para la aprobación definitiva de los estudios de detalle (artículo 75.1 LISTA).

Considerando que conforme el artículo 22.2.c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, atribuye al Pleno de la Corporación "La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos".

Considerando igualmente que de conformidad con el artículo 47 LRBRL no será necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación para la adopción del presente acuerdo al no tratarse de acuerdos relativos al planeamiento general, se propone a S.S la adopción de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle y Resumen Ejecutivo de la Parcela 3 de uso terciario del PERI Duque de Ahumada, de este municipio.

SEGUNDO. Inscribir el Estudio de Detalle en el Registro Autonómico de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, remitiendo copia debidamente diligenciada del expediente, así como en el Registro Municipal.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo a los interesados, y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba con la indicación de que se ha procedido previamente al depósito e inscripción en el Registro Autonómico y en el municipal.

CUARTO. Levantar la suspensión de las licencias en las áreas afectadas por el Estudio de Detalle, acordada en el acuerdo de aprobación inicial".

Conocida la propuesta por el Pleno de la Corporación, visto el dictamen de la Comisión de Presidencia y Desarrollo, tras el turno de intervenciones, se somete a votación siendo aprobada por UNANIMIDAD de los presentes.

Queda por tanto aprobada la propuesta y aprobados los acuerdos que de la misma se deducen, incorporándose al expediente de su razon".

NORMAS URBANÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

1. ANTECEDENTES

-Datos previos:

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de MERCADONA SA, con CIF nº A46.103.834, y domicilio en calle Valencia nº 5, Tavernes Blanques (Valencia).

El objeto del presente documento es la comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación para la construcción de Edificio Comercial para Supermercado, con Restauración y aparcamiento, de acuerdo al proyecto redactado por el Arquitecto don Jesús Carpintero Agudo.

-Descripción del solar:

De acuerdo al Proyecto de Reparcelación, el Solar tiene una superficie de 4.642 m², y tiene forma sensiblemente rectangular.

Tiene una edificabilidad máxima de 8.428 m². Sus linderos son los siguientes:

-Calle Duque de Ahumada: longitud de fachada 70,08 m; cota desde punto 0,00 de +1,40 m.

-Calle Catedrático Alcalá Santaella: longitud de fachada 67,96 m; cota desde punto 0,00 de +3,06 m

-Lindero con área libre: Longitud de fachada 66,61 m; cota desde punto 0,00 hasta la intersección con calle Catedrático Alcalá Santaella +3,06 m; cota desde punto 0,00 hasta su intersección de lindero medianero con área libre +3,46 m.

-Lindero medianero con parcelas de uso residencial (parcelas 2-1, 2-2 y 2-3): longitud del lindero medianero 70,08 m; cota desde punto 0,00 hasta intersección con calle Duque de Ahumada +1,40 m; cota desde punto 0,00 hasta su intersección con área libre +3,46.

El solar está libre de edificación, al igual que los solares colindantes. Se ha mantenido el vallado existente en las dos calles a que presenta fachada. En la actualidad existen varios árboles cuyo corte y transporte están contemplados en el presupuesto de la urbanización.

El solar es resultante del Proyecto de Reparcelación aprobado en el ámbito del PERI DA "Duque de Ahumada".

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

-Normativa Autonómica:

Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que dice:

"1. Los Estudios de Detalle tiene por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ellos podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo rotacional público.

b) Fijar alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento".

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

-Normativa Municipal PGOU de Baena:

El Plan General de Ordenación Urbanístico de Baena, en sus Normas Urbanísticas artículo 13.5.3 "Condiciones de Ordenación, apartado 1 "Parcelación", letra b, indica: "En las parcelas de superficie superior a 1.000 m² será necesario realizar, previamente al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración con el entorno urbano y, en su caso, con las edificaciones colindantes".

En el presente documento se procederá a la comprobación del cumplimiento de las ordenanzas de edificación que le son de aplicación en relación con el edificio proyectado para la construcción de Edificio Comercial para Supermercado, con Restauración y aparcamiento, redactado por el Arquitecto don Jesús Carpintero Agudo.

-Ordenanza de Edificación:

La normativa de aplicación es la correspondiente a las Ordenanzas reguladoras del Plan Especial de Reforma Interior PERI-DA "Duque de Ahumada", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Baena, en sesión ordinaria, celebrada el 25 de marzo de 2021.

Dentro de la Ordenanzas reguladoras, en la Sección 2: Terciario se establecen las que son de aplicación.

Se procede a la comprobación en el mismo orden que en esta sección del PERI (en cursiva el texto de ordenanzas del PERI).

Los parámetros que definen la Ordenanza, son los siguientes:

Artículo 23. Delimitación.

Comprende la parcela nº 3, que se corresponde con la zona señalada en el plano nº 4 bajo el epígrafe "Terciario".

La parcela contemplada en el proyecto ocupa la totalidad de parcela nº 3.

Artículo 24. Usos permitidos.

Uso dominante:

-Terciario en todas sus clases.

Usos compatibles:

-Industrial en 1ª y segunda categoría.

-Equipamiento comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).

-Aparcamiento Usos prohibidos:

-Todos los demás.

Uso dominante del proyecto: Comercial (que es una clase del uso terciario) Uso compatible del proyecto: Aparcamiento.

Artículo 25. Tipología de parcela.

Se permite la agregación libre de parcelas pertenecientes a una misma calificación.

Las parcelas resultantes de procesos de segregación o reparcelación cumplirán las siguientes condiciones:

-Superficie mínima: 1.000,00 m².

-Fachada mínima: 15,00 m.

El proyecto se implanta en la totalidad de la parcela nº 3, no existiendo por lo tanto proceso de segregación o reparcelación.

Artículo 26. Número de plantas.

Número de plantas:

-Tres plantas sobre rasante.

-No se limita el número de plantas bajo rasante para uso de aparcamiento. Para otros usos solo se permite una planta bajo rasante.

Plantas sobre rasante del proyecto: dos plantas.

Plantas bajo rasante del proyecto: dos plantas para uso de aparcamiento.

Artículo 27. Edificabilidad.

La edificabilidad por usos queda reflejada en los planos de ordenación. En caso de procederse a reparcelaciones, las edificabilidades podrán alterarse siempre que los valores máximos globales por uso asignados en el presente Plan Especial de Reforma Interior no se modifiquen.

No computan a efectos de edificabilidad los sótanos y semisótanos.

El Plan Especial asigna a la parcela nº 3 una edificabilidad máxima de 8.428 m², en la que no computa sótanos o semisótanos. En el proyecto la edificabilidad total es la siguiente:

-Planta baja (computa la parte de la planta baja cuya cota inferior de forjado está a más de 1,00 m desde la rasante de calle Catedrático Alcalá Santaella): 4.139,12 m² + 17 m² (Centro de Transformación) = 4.156,12 m².

-Planta primera (computa al 100% la superficie cerrada y al 50% la superficie de porche): 3.712,18 m² + 50% s/161,16 m² = 3.792,76 m².

Edificabilidad computable total (Sobre rasante): 7.948,88 m².

Edificabilidad no computable (semisótano y sótano):

-Planta semisótano (computa la parte de la planta baja cuya cota inferior de forjado está a menos de 1,00 m desde la rasante de calle Catedrático Alcalá Santaella): 405,70 m².

-Planta sótano (100% de la parcela): 4.642 m².

Artículo 28. Alineaciones.

La localización de la edificación dentro de la parcela es libre.

Las edificaciones adosadas a sus linderos deberán resolver el tratamiento de las medianeras en aquellos tramos en que queden al descubierto.

El edificio proyectado se ajusta en planta baja a las dos fachadas y dos linderos medianero. Tan solo se retranquea respecto a la alineación de calle Duque de Ahumada para la implantación del centro de transformación y la salida de vehículos del aparcamiento.

En planta primera se proyecta un retranqueo en los frentes de las dos fachadas recayentes a calle Duque de Ahumada y calle Catedrático Alcalá Santaella, quedando una plataforma transitable sobre la planta baja.

Artículo 29. Ocupación máxima de parcela.

No se limita.

El edificio proyectado ocupa la mayor parte de la parcela, dejando libre únicamente (como se ha dicho en el artículo anterior) la superficie ocupada por el centro de transformación y su banda perimetral de protección y la zona de salida de vehículos del aparcamiento.

La parcela tiene una gran superficie, y presenta fachadas a dos calles y lindero a un área libre. Desde las dos calles puede accederse libremente a las distintas dependencias proyectadas. No ocurre lo mismo con el lindero recayente al área libre, en la que sí es posible abrir huecos para iluminación y ventilación.

No obstante, dada la gran superficie de la parcela y habida cuenta de que es necesario proyectar salidas con unos recorridos máximos para evacuación, se estima procedente permitir en esta fachada la dotación de la salida de emergencia estrictamente necesaria para el cumplimiento de la normativa vigente.

Artículo 30. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación medida desde la rasante en cualquier punto de la fachada hasta la cara inferior del forjado de cubierta o arranque de la cubierta inclinada será de 10,00 metros. Ningún elemento de la edificación se situará a más de tres metros sobre la referencia antes definida.

La altura libre mínima de las plantas según su uso será:

-Uso terciario: 3,50 metros entre elementos de estructura.

-Uso industrial: 4,50 m entre elementos de estructura.

-Uso aparcamiento: 3,00 m entre elementos de estructura.

En el edificio proyectado, la altura máxima de la edificación medida desde la rasante en cualquier punto de la fachada hasta la cara inferior del forjado de cubierta o arranque de la cubierta inclinada es siempre inferior a 10,00 metros. Ningún elemento de la edificación se sitúa a más de tres metros sobre la referencia antes definida (estos elementos son antepechos que integran el diseño exterior del edificio y sirven para ocultar cubiertas inclinadas y elementos de instalaciones).

La altura libre mínima de las plantas según su uso es:

-Uso terciario (Comercial): mayor o igual a 4,20 metros entre elementos de estructura.

-Uso aparcamiento: 3,60 m entre elementos de estructura.

Artículo 31. Vuelos y elementos salientes.

Respecto al plano de fachada podrán volar sobre la vía pública vuelos de 1,00 metro máximo. El total del ancho del vuelo no podrá sobrepasar el 75% del ancho de fachada, separándose de las lindes de parcelas colindantes una distancia igual al vuelo. Los cuerpos volados cerrados pueden llegar a ocupar el 100% de la anchura total del vuelo permitida.

El edificio proyectado no presenta vuelos ni elementos salientes a la vía pública.

Artículo 32. Cubiertas.

Podrán ser inclinadas o planas.

El edificio proyectado presenta cubierta plana en la plataforma

transitable de planta primera y en zona de instalaciones en planta de cubierta de planta primera.

En la mayor parte de la zona de venta la cubierta es inclinada.

Artículo 33. Tratamiento de fachadas.

La longitud de los escaparates no queda limitada. Los cierres de seguridad en locales y portales pueden estar alineados a fachada o remetidos respecto del plano de fachada del edificio.

Los anuncios deberán estar integrados en la fachada del edificio, y formarán parte integrante del proyecto técnico. Su regulación será igual a la de los vuelos y elementos salientes contenida en el presente documento. En cualquier caso quedan prohibidos los anuncios luminosos (sí se permite la iluminación indirecta de los mismos).

El edificio proyectado combina según el diseño presentado escaparates corridos y paños de fachada con mayor proporción de macizo sobre hueco, en ambos casos alineados a las fachadas.

Los anuncios están integrados en la fachada del edificio, según diseño del proyecto. Estos anuncios tienen una iluminación indirecta.

Artículo 34. Reservas de plazas de aparcamiento.

Se reservará una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m² de superficie construida, exceptuando la dedicada al propio aparcamiento.

Los aparcamientos estrictamente necesarios serían 38. El edificio proyecta entre las plantas baja y primera un total de 207 plazas de aparcamiento.

Artículo 36. Reserva de locales para Centros de Transformación.

La parcela debe reservar un espacio para albergar un Centro de Transformación propio para posibilitar el suministro en baja tensión.

En el proyecto se contempla un centro de transformación propio, en la fachada de calle Duque de Ahumada.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Parcela de propiedad única.

El propietario actual es la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

La superficie de suelo es 4.642 m², resultante del Proyecto de Reparcelación, aprobado por resolución de la Alcaldía de Baena, con fecha 25 de mayo de 2021.

Referencia catastral: 3747342UG8634N0001RA.

4. NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

Este Estudio de Detalle por referirse únicamente a la ordenación de volúmenes de una parcela de suelo urbano, no se ve afectado por las disposiciones sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. No obstante el Proyecto de Edificación cumple con el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y demás normativa sobre accesibilidad".

Lo que se hace público conforme a lo previsto en los artículos 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Baena, 2 de agosto de 2022. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, Cristina Piernagorda Albañil.