

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Baena

Núm. 6.992/2012

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria de 27 de septiembre de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

5.- Propuesta aprobación inicial IV.- Innovación elementos puntuales '12 (Carácter No Estructural).- Conoce la Corporación una propuesta del siguiente tenor literal:

"Habiendo quedado adaptado el plan general de ordenación urbanística se hace preciso acometer una serie de innovaciones puntuales tendentes a resolver otros tantos problemas que la aplicación del plan ha ido poniendo de manifiesto durante los años de su vigencia y que hasta su adaptación no era posible plantear.

La propuesta de modificación puntual ha sido elaborada por los servicios técnicos municipales siendo del siguiente tenor:

"4º Innovación de elementos puntuales del P.G.O.U. de Baena (carácter pormenorizado)

1.- Objeto.

La presente innovación tiene como objeto la modificación puntual de aspectos del Plan General de Ordenación de Baena, para atender a ciertos aspectos de su ordenación que se han ido observando a lo largo de estos años y que no se han podido acometer hasta que el Plan General no ha sido adaptado a la LOUA. Esta innovación se refiere a elementos de carácter pormenorizado y afecta esencialmente a las ordenanzas del PGOU vigente,

2.- 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) y de las innovaciones aprobadas se ha podido comprobar que aún siguen existiendo algunas cuestiones pendientes de ajuste según lo recogía el P.G.O.U. aprobado.

Estas modificaciones debido a su escasa entidad no suponen una revisión del Plan General de Ordenación. Solo se incluyen aspectos de normativa que no tienen carácter estructural según determina el PGOU adaptado y el art. 10 de la L.O.U.A.

En concreto se aprecia las siguientes cuestiones:

1.- Se propone la modificación de la ordenanza de viviendas interiores en el Casco Antiguo que permita legalizar, rehabilitar o adecuar en algún caso edificaciones sin uso, según nos propone algún propietario, entendiendo que efectivamente esta situación se puede dar en alguna que otra parcela del Casco Antiguo de Baena, y que aunque ya fue objeto de modificación en la 1ª innovación del PGOU, sin embargo no ha quedado totalmente resuelto.

2.- Se propone la modificación de la ordenanza del sector urbano del Cerro del Camello correspondiente al Plan Parcial del mismo nombre para ajustar las alturas de edificación a la realidad topográfica compleja que tiene.

3.- Se propone aclarar las condiciones de separación a lindero de las viviendas aisladas recogidas en el art. 13.7.4.2. del PGOU vigente en el sentido de exceptuar de la zona de retranqueo no solo las piscinas sino las construcciones anejas a una sola planta como cuartos de instalaciones, vestuarios, cuarto de depuradora y otros...

4.- Se propone la modificación de a la ordenanza de la Zona Al-bendín (A) art. 13.9.6. Subzona A2 en el sentido de autorizar usos industriales de categoría 1 y 2. Ello permitiría la implantación y le-

galización de instalaciones industriales de escaso impacto que en la actualidad no tienen cabida en el núcleo urbano de Albendín debido a la escasez actual de suelo industrial.

3.- Modificaciones.

1.- Se propone modificar el art. 13.4.4.4. a) Condiciones de la Edificación. Patios. (Casco Antiguo) cuya redacción quedaría como sigue (se subraya el nuevo texto):

Aquellos patios a través de los cuales ventilen y reciban iluminación viviendas interiores se considerarán plazas interiores y quedan regulados por el art. 13.2.19, en lo concerniente únicamente a sus dimensiones

2.- Se propone la modificación del art. 39 Altura de la edificación de las ordenanzas del Plan Parcial, que quedaría como sigue (se subraya el nuevo texto):

"La altura de las edificaciones será de una o dos plantas, medidas en cualquier punto de la edificación con respecto de la rasante del terreno en la vertical del mismo. Se permiten sótanos y semisótano. Excepcionalmente la altura del semisótano podrá superar la altura máxima permitida de 1 m sobre la rasante del terreno natural (máximo 2,5 m) sin que ello suponga la consideración de una planta más sobre las autorizables siempre y cuando se justifique su necesidad por razones de accesibilidad al mismo y para evitar en todo caso movimientos de tierra que puedan suponer un impacto visual.

Por encima de la altura permitida sólo se podrá elevar el castillete de escalera, en su caso, y siempre con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano imaginario, inclinado de 45º, que se apoya en la cara superior del último forjado, en su intersección con el plano de fachada. La altura mínima libre entreplantas será de 2'60 m.

3.- Se propone aclarar las condiciones de separación a lindero de las viviendas aisladas recogidas en el art. 13.7.4.2. del PGOU vigente que quedaría como sigue (se subraya el nuevo texto):

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima de la edificación a los linderos de parcela que no den frente al vial será para todas las subzonas de 3 m. Se exceptúan las piscinas, sus cuerpos anejos, cuartos de instalaciones a una sola planta y las rampas de acceso a cocheras. En ningún caso ello podrá suponer un aumento de la edificabilidad.

4.- Se propone la modificación de a la ordenanza de la Zona Al-bendín (A) art. 13.9.6. Subzona A2 que quedaría como sigue (se subraya el nuevo texto):

Ámbito.

Se define esta subzona con objeto de configurar un grupo de viviendas unifamiliares aislada en la zona del callejón de Santa Ana. Se autorizan el establecimiento de instalaciones industriales de la categoría 1 y 2.

Condiciones de ordenación y edificación.

Parcela mínima: la existente.

Ocupación máxima: 75% de la superficie de la parcela.

Altura y nº de plantas: PB+1 y 7 m. máximo.

Separación a linderos: mínima de 2 m.

Vallas: serán iguales a las definidas para la zona de ordenanza UAS. Se dejará entre los cerramientos laterales un paso de 1,50 m. de anchura para permitir el acceso a las puertas colindantes."

Visto igualmente el informe jurídico obrante en el expediente se propone a S.S. La adopción de los siguientes acuerdos:

Primero.- Aprobar inicialmente el expediente relativo a la IV.- innovación elementos puntuales '12 (no estructural).

Segundo.- Ordenar la tramitación del expediente conforme a la vigente legislación".

Conocida la Propuesta por el Pleno de la Corporación, tras el

turno de intervenciones visto el dictamen de la Comisión de Presidencia y Desarrollo de fecha 25 de septiembre, se somete a votación, siendo aprobada por unanimidad.

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

Lo que se hace público en cumplimiento de lo previsto en el ar-

tículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para que durante el plazo de un mes a constar desde el día siguiente al de la publicación del presente en el Boletín Oficial de la Provincia, puedan formularse cuantas alegaciones se consideren oportunas.

Baena, 18 de octubre de 2012.- La Alcaldesa, firma ilegible.