

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Baena

Núm. 6.993/2012

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

**"4.- Propuesta Aprobación Inicial IV.- Innovación Elementos Puntuales '12 (Carácter Estructural).- Conoce la Corporación una propuesta del siguiente tenor literal:**

"Habiendo quedado adaptado a la LOUA 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 Estructural).**

#### 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.

#### 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 aunque en algún caso sean un leve ajuste en la clasificación de los suelos urbanos existentes o de reordenación de Unidades de Ejecución por entender que su delimitación pudiera no ser correcta. Se incluyen algunos aspectos de normativa que aunque no tienen carácter estructural suponen la posibilidad de ajustar mejor algunas cuestiones de la ordenación urbanística que aunque de carácter pormenorizado sin embargo en su conjunto pueden suponer una cuestión estructural todo ello 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 modificar el ámbito del Estudio de Detalle de Cañada Norte 3 en lo referido a los inmuebles con fachada a la Calle Juan "El Latino" por entender que se encuentran consolidados y no mejoran las condiciones de ordenación de la zona y pueden entorpecer la rehabilitación de algunos de los inmuebles dado que no se prevé el desarrollo del citado Estudio de Detalle, todo ello según solicitud de varios propietarios. Se acompañan fotografías de la zona de frente de calle afectada donde se observa lo anteriormente indicado.

2.- A propuesta del vecino de la Calle Santa Ana nº 1 de Albenín se propone ajustar la línea de fondo edificable con la zona verde privada existente en ese tramo de calle. La justificación de ello pasa por el escaso fondo edificable de la parcela que supone no permite. Ello supone un ligero incremento de la edificabilidad de la zona entendiendo que esa parcela y los dos colindantes 3 y

5 de la citada calle están afectadas con esa misma condición y por ello las tres pasarían a tener la consideración de suelo urbano no consolidado no incluido en unidad de ejecución a que se refiere el art. 55.2. de la LOUA.

#### 3.- Modificaciones.

1.- Se modifica el plano de ordenación nº 5 (Baena) de clasificación y calificación de suelo para redelimitar el sector ED CN-3 dejando fuera del mismo las edificaciones consolidadas con frente a la calle Juan El Latino. Se modifica la ficha de planeamiento correspondiente reduciendo la superficie afectada y como es lógico su edificabilidad total, quedando como sigue (se han subrayado las parámetros modificados):

##### Actuación Urbanística ED CN-3

###### Datos Generales

Ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado

Denominación: Cañada Norte 3

Hoja/s nº orden: H-5

###### Datos de Planeamiento

Instrumento de ordenación: Estudio de Detalle

Superficie (m2 suelo): 9.427

Edificabilidad bruta (m2t/m2s): 1,319

Techo máximo edificable (m2 techo): 12.434

Usos globales: Residenciales plurifamiliares y unifamiliares

Ordenanza/s de aplicación: Casco Antiguo (CA)

###### Datos de Gestión

Aprovechamiento medio (AM): 1,319

Sistema de actuación: Compensación

Iniciativa: Privada

Programa de actuación: 1º Cuatrienio

###### Cesiones de Suelo (m2s)

Viales (V): 2.133

Espacios libres y zonas verdes (EL): 1.015

Otras dotaciones publicas (EQ):

Cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

###### Objetivos y Condiciones

A.- Ámbito procedente del PERI Cañada Norte, aprobado inicialmente por el ayuntamiento el 16/05/95. El PERI no llegó a aprobarse definitivamente, no obstante, la propuesta de ordenación y objetivos del documento siguen siendo válidos para conseguir la terminación de esta pieza fundamental de borde del casco antiguo de la ciudad. El Plan General, asumiendo el trazado realizado por el PERI, lo divide en cuatro unidades de ejecución con el objeto de facilitar la gestión y ejecución de las mismas. A.1) Objetivos: ordenación del paisaje urbano del sector recuperando el espacio físico del arroyo de la Cañada integrándolo en el sistema de espacios libres. Organización de los accesos rodados y peatonales, enlazándolos con la trama viaria existente. Resolución del borde del casco consolidado con nuevos frentes edificables, creando suelo residencial en espacios actualmente vacíos.

B.- Se consideran vinculantes las determinaciones contenidas en la documentación gráfica de este Plan General relativas a: B.1) El trazado del espacio central del arroyo de la Cañada. B.2) El trazado del sistema viario, rodado y peatonal. B.3) La ordenación de los espacios libres y zonas verdes. B.4) La ordenación, alineaciones y alturas de las parcelas edificables. C.- La edificación será alineada a vial y las tipologías de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada con la ordenanza (CA) de la Zona Casco Antiguo y las alturas máximas señaladas en los Planos.

D.- Se redactara, conjuntamente con el Estudio de Detalle, un Proyecto de Urbanización. E.- No obstante lo anterior, el ED podrá efectuar sobre los trazados grafiados en los Planos del Plan y

con las limitaciones establecidas en la legislación urbanística aplicable las precisiones o modificaciones "puntuales" oportunas que, por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón debidamente justificada, resultaren convenientes, siempre que no se alteren sustancialmente el trazado lineal unitario del conjunto del espacio público del arroyo de la Cañada, las conexiones viarias rodadas y peatonales pretendidas ni la ordenación y alineaciones de las parcelas edificables.

2.- Se modifica el plano de ordenación nº 12 (Albendín) de clasificación y calificación de suelo para ajustar la línea de fondo edificable con la zona verde privada existente en el tramo de la calle Santa Ana. Ello supone la delimitación de un área de suelo urbano no consolidado que denominaremos SUNC -A1 cuyas condiciones de aprovechamiento son las siguientes:

**Aprovechamiento lucrativo preexistente cálculo teórico:**

Superficie de suelo: 798'23 m<sup>2</sup>

Cálculo de la edificabilidad teórica de acuerdo en el caso de vivienda unifamiliar:

38 m de fachada / 6 m de fachada mínima = 6 viviendas unifamiliares.

Parcela de 798'23/6=133'04 m<sup>2</sup>>70 m<sup>2</sup> parcela mínima.

Cálculo de patio (133'04-6x5) x 33%= 34,00 m<sup>2</sup>.

Cálculo de la edificabilidad real (798'23-(34'00x6)) x 2 plantas=1.188'46 m<sup>2</sup> techo

**Aprovechamiento lucrativo total:**

Superficie de suelo: 955'06 m<sup>2</sup>

Cálculo de la edificabilidad teórica de acuerdo en el caso de vivienda unifamiliar:

38 m de fachada / 6 m de fachada mínima = 6 viviendas unifamiliares.

Parcela de 955'06/6=159'18 m<sup>2</sup>>70 m<sup>2</sup> parcela mínima,  
Cálculo de patio (159'18-6x5) x 33%= 42'79 m<sup>2</sup> máximo 40 m<sup>2</sup>según art. 13.9.3.

Cálculo de la edificabilidad real (955'06-(40x6)) x 2 plantas=1.430'12 m<sup>2</sup> techo

**Diferencia de aprovechamiento**

1.430'12-1.188'46=241'66 m<sup>2</sup> techo.

241'66/1.188'46=0,2033=20'33%".

(Sigue anexo fotográfico)

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 ( 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 artículo 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.