

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Baena

BOP-A-2024-3930

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de junio de 2024, aprobó definitivamente el **Estudio de Detalle del Borde Oeste del Plan Especial de Protección de la Ladera Sur (ED-LS)**, cuyo articulado se publica a continuación. Dicho instrumento ha quedado inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número ED-023, asiento nº 1. Igualmente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el número 10.204, 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 Vivienda, de fecha 24 de septiembre de 2024.

2.- PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE BORDE OESTE DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA LADERA SUR (REGUERA). Conoce la Corporación una Propuesta del siguiente tenor literal:

“ANTECEDENTES:

Mediante Decreto de esta Alcaldía de 29/9/2023, se aprobó inicialmente Estudio de Detalle redactado por los Servicios Municipales, relativo al BORDE OESTE DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA LADERA SUR, sometándose el mismo a información pública de 20 días mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba de 19/10/2023, y tablón municipal de anuncios.

Se confirió trámite de audiencia a los posibles titulares de derechos incluidos dentro del ámbito de dicho instrumento por igual plazo, J.C.L y T.C.O, al ponerse de manifiesto por la Policía Local, en su informe de 22/9/2023 que pudieran estar ocupando terrenos afectados, en concreto la finca catastral 2338815UG8623N0001SD.

Por último se concedió audiencia al propietario de la finca registral nº 3207, hoy adquirida por este Ayuntamiento en su totalidad.

Según certificación de 22/1/2024 no se han formulado alegaciones.

Por otro lado, conforme a lo dispuesto en los art. 78. 4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA, se solicitaron informes a la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, así como a la Confederación

Código Seguro de Verificación (CSV): 9423 CF8B D123 7472 9930

Fecha Firma: 17-10-2024 07:56:37

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



(94)23CF8BD12374729930

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba

Hidrográfica del Guadalquivir, emitiéndose el mismo sólo por éste último organismo en cuanto a aspectos a tener en cuenta en el correspondiente proyecto de urbanización, con fecha 26/1/2024.

Durante la instrucción del expediente se ha puesto de manifiesto la existencia de varios propietarios dentro del ámbito del estudio de detalle por lo que tras comprobar que el objetivo del mismo, la ejecución del vial proyectado, puede llevarse a cabo afectando únicamente las propiedades municipales, se ha considerado conveniente modificar el ámbito de actuación restringiéndolo a éstas, y simplificando así la posterior gestión de los terrenos.

Por otro lado, dado que no se preveía ni en el PGOU ni en el Plan Especial la implantación de un equipamiento, se ha considerado oportuno atenerse a los usos previstos, viario, zona verde y residencial, sin perjuicio de que si fuese necesario el uso de equipamiento futuro se establezca por el procedimiento urbanístico oportuno.

Consecuentemente, si bien la modificación del ámbito ha sido muy reducida, a penas un 1%, dado que se modifica la previsión de equipamientos, a la vista de lo dispuesto en el artículo 108.2,b del Reglamento de la ley urbanística andaluza, por Decreto de 26/4/2024 se ordenó a someter el documento modificado a nuevo periodo de información pública por plazo de 20 días que se llevó a cabo mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba del 3 y 6 de mayo, y tablón municipal de edictos con fecha 7/5/2024. De igual modo se le notificó personalmente a los presuntos ocupantes de parte de dichos terrenos para que en el mismo plazo pudieran formular alegaciones. Transcurrido el citado plazo, según certificación obrante en el expediente no se han formulado alegaciones.

En consecuencia, a la vista del expediente instruido, siendo el Pleno de esta Corporación el órgano competente para adoptar el acuerdo que se propone en virtud de lo dispuesto en el artículo 22.2.c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, debiendo adoptarse por mayorías simple conforme al artículo 47.1 del mismo cuerpo legal, se propone a S.S. la adopción de los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO. Asumir en su integridad los informes sectoriales emitidos y APROBAR DEFINITIVAMENTE EL ESTUDIO DE DETALLE DEL BORDE OESTE DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA LADERA SUR.

SEGUNDO. Depositar el Estudio de Detalle en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y remitir a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda para su depósito en el correspondiente registro autonómico, según establece el artículo 112.1.c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía -RLISTA-.

Código Seguro de Verificación (CSV): 9423 CF8B D123 7472 9930 Fecha Firma: 17-10-2024 07:56:37

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



(94)23CF8BD12374729930

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 en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística.

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

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

A.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA.

a) Ámbito:

Para definir el ámbito de intervención del presente Estudio de Detalle, se ha tenido en cuenta el ámbito definido por el Plan Especial de Protección de la Ladera Sur, aprobado, considerando que la actuación comprende un sector afectado por el trazado del viario de aquellas fincas urbanas que tienen incidencia directa sobre su ordenación urbanística de la zona.

b) Alineaciones y rasantes:

Se prevé una alineación oficial de fachada exterior en el borde Noroeste del nuevo vial previsto en el ED retranqueada 5 m del mismo. Éste área de retranqueo constituida en su mayor parte por terrenos ataluzados, se destinará a espacio libre, y en el se realizarán las correspondientes actuaciones de ajardinamiento, consistentes en la revegetación de taludes por hidrosiembra.

Con carácter general no será posible el acceso desde esta calle a los vacíos urbanos existentes entre la calle San Francisco y este nuevo viario. En estos espacios solo se permitirán acceso puntuales a los terrenos, allí donde la topografía lo permita.

c) Alturas y Volumen:

Los terrenos urbanos afectados por el estudio de detalle tendrán una altura máxima edificatoria de 2 plantas, correspondiente a la fijada actualmente en el PGOU.

d) Usos:

Finalmente los usos previstos en el E.D. quedarán de la siguiente manera:

- Uso residencial: comprenderá una franja de terreno con fachada a la calle San Francisco, en el borde norte del E.D., que se extenderá por las traseras del Convento de San Francisco, recogiendo así la edificación existente. En esta zona se podrá eventualmente ampliar las instalaciones de la actual residencia de mayores ubicada en el convento de San Francisco.

La superficie destinada a este uso es de 1.423,10 m².

Código Seguro de Verificación (CSV): 9423 CF8B D123 7472 9930

Fecha Firma: 17-10-2024 07:56:37

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



(94)23CF8BD12374729930

- **Uso de Equipamiento Social:** Comprende una franja de terreno situada en la zona este del E.D., de topografía muy accidentada, que se extiende por las traseras de la calle Llaneta y conecta el convento de San Francisco con la calle de nueva creación. Por tanto, supone un espacio urbano, que permitirá futuras actuaciones de ampliación de la residencia de mayores del convento de San Francisco.

La superficie destinada a este uso es de 2.324,64 m².

- **Uso de Aparcamiento:** Comprende una franja de terreno situado al oeste del E.D., delimitado por el norte por la zona destinada a residencial y por el sur por el nuevo vial. Éste espacio público vendrá a satisfacer las necesidades de aparcamiento en la zona, debido a los actos que actualmente se desarrollan en el Convento de San Francisco y su iglesia, que requiere de la creación de una bolsa de aparcamiento en la zona, además, de mejorar este aspecto en el barrio, pues se caracteriza por calles estrechas, sin acerados ni aparcamientos.

La superficie destinada a este uso es de 757,67 m².

- **Uso de Parque o zona verde:** Comprende una franja de terreno situado en la zona central del E.D., delimitado por el norte por la zona de uso residencial y el convento de San Francisco, por el sur con el nuevo vial, por el este por la zona de equipamiento social y por el oeste por el aparcamiento.

La superficie destinada a este uso es de 2.411,17 m².

- **Uso de Vial:** Comprende la franja de terreno ocupado por la nueva calle, prolongación de la Calle Baja de San Pedro, constituida por un vial de 7 m de anchura, y un acerado continuo en el borde sur y en su borde norte tan sólo la franja de fachada del espacio destinado a equipamiento social, en ambos casos con 2 m de anchura.

e) Aprovechamiento edificatorio:

El área resultante edificable prevista inicialmente en el PGOU de Baena, en el ámbito del Estudio de Detalle es de 3.788,70 m².

Tras el desarrollo del Estudio de Detalle, una vez delimitados los distintos espacios destinados a vial, aparcamiento, parque, residencial y equipamiento, el área resultante edificable es de 3.747,74 m².

f) Ordenanza:

La ordenanza de aplicación para estos vacíos urbanos será la propia del Casco Antiguo regulada en el PGOU, en particular de la subzona CA-1 San Pedro, todo ello de acuerdo con el artículo 13.4.10 del PGOU vigente.

Código Seguro de Verificación (CSV): 9423 CF8B D123 7472 9930

Fecha Firma: 17-10-2024 07:56:37

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



(94)23CF8BD12374729930

B. RELACIÓN DE PROPIEDADES AFECTADAS.

Con motivo del trazado del nuevo vial, se verán afectadas las siguientes propiedades:

Ref. Catastral	Polígono Parcela	Propietario
14007A05800103	58 103A	Hermanitas Ancianos de la Caridad
14007A05800103	58 103B	Hermanitas Ancianos de la Caridad
14007A05800102	58 102	Victor Manuel Gómez Cruz
2339925UG8623N	58 25	Victor Manuel Gómez Cruz
14007A05800101	58 101	Ayto de Baena
2338813UG8623N	13	Ayto de Baena
2338814UG8623N	14	Ayto de Baena
2338815UG8623N	15	Ayto de Baena

C. CONCLUSIONES.

Con la solución adoptada en cuanto a la alineación oficial de fachada, y demás parámetros urbanísticos de aprovechamiento, se ha pretendido el ajuste necesario de la alineación para la implantación del nuevo vial previsto, tal que el resultado final no incremente la superficie máxima de techo edificable en la zona afectada por el E.D.

En la situación inicial se partía con una superficie edificable de 3.788,70 m², superficie ligeramente mayor de la situación final de 3.747,74 m².

NO HAY, PUES, INCREMENTO ALGUNO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Por otra, parte la superficie finalmente destinada a espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios superan ampliamente a los mínimos establecidos en el artículo 82. Reservas y estándares dotacionales del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento general de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

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, 26 de septiembre de 2024.- La Alcaldesa-Presidenta, María Jesús Serrano Jiménez.

Código Seguro de Verificación (CSV): 9423 CF8B D123 7472 9930

Fecha Firma: 17-10-2024 07:56:37

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



(94)23CF8BD12374729930