

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Bujalance

Núm. 8.569/2014

El Pleno de esta Corporación en sesión ordinaria celebrada el pasado 27 de noviembre de 2014, adoptó entre otros, los siguientes acuerdos:

Primero. Aprobar Definitivamente la Modificación del Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que afecta al inmueble sito en calle Huerto, calle Huerto, núm. 89, esquina a Avda. del Dr. Fleming, promovido por "Molino Viejo C.B." y redactado por el Arquitecto D. Miguel Barranco Torres, por el que completa o adapta las determinaciones y previsiones del planeamiento para referida zona, conforme a los términos y determinaciones propuestas en la documentación técnica obrante en expediente.

Segundo. Aprobar se proceda a Registrar y depositar en el Registro administrativo del Ayuntamiento, de documentos urbanísticos que afectan a planeamiento, el citado Estudio de Detalle a los efectos previstos en la legislación urbanística aplicable, así como a la remisión de una copia de la documentación completa al Registro de Planeamiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Tercero. Notificar el presente acuerdo a todos y cada uno de los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación de referido Estudio de Detalle.

Cuarto. Acordar la publicación del presente acuerdo y del articulado de indicado documento urbanístico en el Boletín Oficial de la Provincia".

#### ANEXO: ARTICULADO QUE SE CITA EN PUNTO CUARTO "ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

##### 1. Promotor y Técnico Redactor

Se redacta el presente Estudio De Detalle por encargo de "Molino Viejo C.B." con nº de identificación fiscal E 14985782, y con domicilio social a efectos de comunicaciones en avenida Doctor Fleming, número 40, de Bujalance (Córdoba).

Es autor del Estudio de Detalle Miguel Barranco Torres, arquitecto colegiado nº 183 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, con domicilio profesional en carretera de Espeluy, número 37, de Mengíbar (Jaén).

##### 2. Zona que comprende

La parcela que comprende el presente Estudio de Detalle se encuentra en Suelo Urbano en Zona de Resto del Casco Antiguo. Está situada en el nº 86 de la calle Huerto, esquina con avenida Doctor Fleming, calle Ronda de Santiago, de Bujalance (Córdoba).

El solar es de forma irregular, con unas dimensiones de 47,00 m. de fachada a calle Huerto en esquina con avenida Doctor Fleming y de 58,80 m. a ronda de Santiago, siendo su superficie total de 2.043,00 m<sup>2</sup> de los cuales 800,00 m<sup>2</sup> los ocuparía la edificación, quedando los restantes 1.243,00 m<sup>2</sup> libres y destinados a aparcamientos en superficie.

Su topografía es irregular con pendiente acusada en sentido ascendente según se avanza sobre la ronda de Santiago de Este a Oeste con una diferencia de cota entre los extremos de esta fachada de aproximadamente 4.00 m. En la fachada a la avenida Doctor Fleming, en continuación en esquina con La calle Huerto, la diferencia de cota media en los extremos es de 2,00 m. y la diferencia de cota máxima entre los extremos de los viales

opuestos (ronda de Santiago y avenida Doctor Fleming) es de 6,00 m.

Por su parte, la parcela cuenta con los servicios urbanísticos de agua, alcantarillado, electricidad, pavimentación, encintado y alumbrado.

##### 3. Antecedentes

Sobre la parcela se ha tramitado anteriormente un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y alineaciones interiores de un conjunto residencial. Por tanto, resulta oportuna la modificación de las condiciones de implantación de la edificación sobre la parcela ya establecidas.

##### 4. Objeto

Se pretende estudiar la posibilidad de implantación de un centro comercial de unos 800 m<sup>2</sup> de superficie construida en planta baja en edificio exclusivo, destinando el resto del solar a aparcamientos en superficie.

##### 5. Planeamiento urbanístico

Plan General de Ordenación Urbanística de Bujalance.

##### 6. Clasificación y calificación de los terrenos

- Suelo Urbano Consolidado.
- Zona Resto del Casco Antiguo.

##### 7. Gestión

- Iniciativa: Privada.
- Instrumento: Estudio de Detalle.

##### 8. Normativa urbanística de aplicación

La modificación del Estudio de Detalle vigente habrá de cumplir las determinaciones impuestas por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Bujalance. Y entre ellas, las siguientes:

###### 8.1. Tipología (artículo 102).

Con carácter general, y en base a la zona de ordenanza en la que se propone la actuación, ésta ha de mantener las características de suelo urbano históricamente generado y consolidado con tipologías de viviendas adosadas, "con fachadas ajustadas a las alineaciones de las calles y conformando manzanas cerradas".

La actuación propuesta plantea un uso comercial en suelo urbano, compatible con el residencial, ordenando los volúmenes de forma que se ajusten a las alineaciones existentes y tratando los cerramientos de la parcela para ofrecer la imagen de manzana cerrada. A tal efecto se ha dispuesto una marquesina de acceso que junto al edificio propuesto conforma la fachada a la C/ Huerto.

###### 8.2. Uso (artículo 109 y artículo 53.2.b).

En esta zonificación del suelo urbano, se permite como uso compatible el Terciario Comercial en la categoría.

La propuesta plantea un uso comercial en la categoría definida en el artículo 53.2.b) del Título V de las Normas Urbanísticas, al situarse en planta baja de un edificio, con acceso propio e independiente.

Por su parte, en cuanto al Uso de Aparcamientos ha de entenderse que resulta complementario y absolutamente necesario para el uso comercial propuesto. La reserva de plazas de aparcamiento de superficie se realiza para dar servicio a la totalidad de la clientela esperada.

La reserva de aparcamientos, según la Normativa de aplicación, debe ser de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos, que aplicado a los 800 m<sup>2</sup> que ocupa la edificación hace un total de 16 plazas de aparcamiento, inferior a las 25 plazas previstas, incluyendo las dos plazas reservadas para minusválidos.

###### 8.3. Condiciones dimensionales de las plazas de garaje y aparcamiento (artículo 59).

Las condiciones dimensionales, los accesos, y demás condicionantes formales de éstos atenderán a lo dispuesto en el artículo

59 de las Normas Urbanísticas.

#### 8.4. Condiciones de Implantación (artículo 105).

Conforme al artículo 105 de las Normas Urbanísticas del Planeamiento General vigente "las alineaciones de fachada coincidan con las históricas", si bien se prolongan hasta encontrarse las correspondientes a la Avda. Doctor Fleming y C/ Huerto, dejando la cuña de terreno que sobresale del solar en el encuentro de ambas vías reservada para acceso peatonal al edificio, de forma que se mejora así la operatividad, seguridad y visibilidad del acceso rodado desde la 01. Huerto, al tiempo que se potencia la seguridad y accesibilidad peatonal.

Dada la especificidad de la edificación planteada, supeditada al uso pretendido, quedan condicionadas las cotas de planta baja y altura libre de la edificación (artículo 69 y siguientes NN.UU.), que se estudian y detallan más adelante.

La edificación planteada se ajusta a las rasantes de los viales a los que queda alineada, homogeneizándose con la altura de coronación de las viviendas colindantes preexistentes.

El edificio a proyectar se ajustará en cuanto a la disposición y tamaño de los huecos exteriores a la composición de las fachadas de los edificios colindantes, atendiendo a lo establecido en el artículo 108.3.

En aquellas zonas en que las alineaciones quedan exentas de edificación, se proyecta, conforme a la normativa vigente, la construcción de un muro de cerramiento, que evite en la medida de lo posible las vistas hacia las medianerías del interior de la parcela.

La ordenación de volúmenes resultante del Estudio de Detalle se ajusta igualmente a las condiciones generales de la edificación, establecidas en el Título VI, Capítulo 1 y en concreto las siguientes:

#### 8.5. Criterios de medición de altura (artículo 67).

En edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, como el que nos ocupa, la normativa determina que la altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana (no rebasando la edificación de mayor altura la línea intermedia entre las alineaciones opuestas).

En el caso que nos ocupa, al tratarse de un edificio exclusivo desarrollado en una única planta situada sobre una plataforma plana, la altura es continua en toda su extensión, adaptándose a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Planeamiento General vigente.

#### 8.6. Construcciones por encima de la última planta permitida (artículo 68).

Por encima de la única planta de la edificación sólo se contempla la construcción de una cubierta inclinada ligera sobre estructura metálica cuyos faldones arrancarán desde la línea de coronación de los pilares con una pendiente del 10%, situando la línea de cumbrera a una altura de 1,00 m sobre la altura máxima de planta baja. Podrán situarse sobre la cubierta inclinada los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio. No se prevén elementos de remate exclusivamente decorativos.

#### 8.7. Planta baja (artículo 69).

Es aquella cuya cota de piso o forjado se sitúa como máximo entre 1,00 m por encima ó 0,50 m por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto, fraccionándose en las partes necesarias en parcelas con pendiente acusada para cumplir esta condición.

Con carácter general, en uso terciario o dotacional la altura libre entre elementos estructurales no será menor de 4,00 m, ni

mayor de 4,50 m. En el caso que nos ocupa se adopta una altura libre de 4,5 m. suplementada con un espacio bajo cubierta de 0,5 m. de altura para el necesario alojamiento de instalaciones, con especial referencia a las destinadas a protección contra incendios.

Dada la implantación de la ordenación de volúmenes propuesta, situada sobre una plataforma plana entre dos vías opuestas a distinto nivel y dada la especificidad de la edificación planteada, en uso exclusivo en planta baja, se pretende adaptar su cota de piso a la rasante de los viales circundantes para cumplir con las determinaciones de la normativa vigente, de forma que mantenga la homogeneidad en altura con las edificaciones colindantes y presente un desnivel máximo de 1 m. respecto a la rasante de la calle en el punto medio de su fachada principal o de acceso.

#### 8.8. Planta sótano (artículo 70).

Pese a que no se contempla la construcción de una planta sótano para la ordenación de volúmenes propuesta, se fijan las condiciones que habría de cumplir para el caso que se estimase oportuno en el proyecto de obra nueva a desarrollar.

Es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo está a menos de 1,00 m de la cota de la rasante del vial para el caso de edificaciones alineadas, o de 150 m de la cola del nivel definitivo del suelo exterior en el caso de edificaciones exentas.

La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante. En tal caso, la altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25 m.

La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza.

#### 8.9. Plantas altas (artículo 71).

La ordenación propuesta sólo contempla la construcción de un edificio en uso exclusivo en planta baja, por lo que no se por lo que no se estudian los condicionantes que la Normativa impone a plantas situadas por encima de ésta.

#### 8.10. Patios (artículo 72).

Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura, si bien el uso pretendido hace inexcusable la reserva de aparcamientos de superficie en espacio destinado a tal fin. No obstante, dicho espacio queda cerrado a la calle Huerto mediante una marquesina de 4,00 m., de ancho y 4,5 m. de altura que conforma la fachada y mediante un muro de bloques de hormigón a la Ronda de Santiago que impide la visión directa al interior del solar.

#### 8.11. Armonización de las edificaciones (artículo 75).

El proyecto que desarrolle la ordenación de volúmenes planteada deberá de acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales, en aplicación de lo dispuesto en la Normativa sobre protección de la imagen urbana. En el diseño de su fachada del edificio planteado se evitará específicamente el uso de azulejos, plaquetas u elementos vidriados y otros materiales no utilizados tradicionalmente en fachada, así como terrazos y chapas metálicas o plásticas.

#### 8.12. Ocupación (artículo 106).

La Normativa dispone que sea menor que el 75% de la superficie de la parcela, exigencia que se cumple sobradamente al plantear la ordenación de volúmenes propuesta una ocupación del 44%, considerando incluso la marquesina de acceso que conforma la fachada en la calle Huerto.

#### 8.13. Altura máxima edificable (artículo 107).

El artículo 107 de las Normas Urbanísticas fija en dos plantas (baja + una) y ocho metros la altura máxima edificable; distancia

medida comprendida entre la rasante del vial y la cara superior del forjado de cubierta (o, en su caso, el plano horizontal que pase por la intersección del plano de fachada y el inferior de la cubierta, si el forjado fuese inclinado). Además, señala el artículo 107.2 que, excepcionalmente, se podrán adoptar alturas superiores o inferiores a los límites establecidos con el fin de establecer concordancia con las alturas de las edificaciones colindantes.

El edificio proyectado presenta una única planta de 4,5 m. de altura, suplementada con un espacio bajo cubierta de 0,5 m. para alojamiento de instalaciones, que junto al desnivel del terreno entre la 01. Huerto y la Avda. Doctor Fleming que es de 1,5 m., hace que la máxima distancia medida entre la rasante del terreno y la línea de cubierta sea de 6,5 m., inferior a la altura máxima edificable (8 m.). En la fachada opuesta, en la Ronda de Santiago, el edificio sobresale de la rasante en el punto más desfavorable 3,75 m. de altura, adaptándose a la altura de coronación de las edificaciones colindantes preexistentes. Por ello, la ordenación de volúmenes propuesta contempla la construcción de un edificio que excepcionalmente se desarrolla en una sola planta en base a su uso, si bien el alzado de su fachada se ajusta a la composición de las edificaciones colindantes, a fin de mantener cotas de cornisa homogéneas a la de éstos.

#### 8.14. Condiciones de imagen urbana (artículo 108).

Los Salientes quedan regulados en los Urbanísticas, artículo 108.1 y 108.2 de las Normas. En cuanto a la disposición y tamaño de los huecos exteriores, así como las proporciones hueco-macizo y alto-ancho de los propios huecos deberán ajustarse a las invariantes tradicionales existentes, tal y como señala el artículo 108.3.

Además, el proyecto de obra nueva deberá fijar las características formales y de tratamiento de la fachada de forma que cumpla las siguientes determinaciones:

- Las fachadas habrán de estar revestidas o pintadas en blanco.
- Las cubiertas inclinadas estarán, según la normativa vigente, acabadas con tejas curvas cerámicas en los colores tradicionales. No obstante, al tratarse la edificación propuesta de una nave desarrollada en una única planta, se estima más conveniente realizar una cubierta ligera sobre estructura metálica pintada en colores compatibles con el entorno.
- Los elementos técnicos de las instalaciones: antenas, depósitos, aparatos de climatización, chimeneas de ventilación, etc. deberán quedar previstos en el proyecto de edificación e integrados en el diseño general y quedando por debajo de un plano virtual de 35° de inclinación que pase por la línea de arranque de la cubierta en la tachada.
- Las carpinterías exteriores serán de acero para pintar o aluminio revestido en madera, no contemplándose las metálicas en su color, metalizadas o lacadas en colores no tradicionales en las carpinterías preexistentes.
- Los rótulos, muestras y anuncios comerciales se adecuarán a la composición de la fachada y su tamaño, color, tipo de letra, iluminación, etc., no perjudicará la imagen del entorno urbano. Sólo se podrán utilizar soportes expresamente dispuestos para este fin, quedando prohibido pegar publicidad en tachadas, vallas o medianeras.

#### 9. Solución adoptada

La ordenación de volúmenes se realiza adosando una nave en planta baja en edificio exclusivo con una superficie construida de

800 m<sup>2</sup> a la medianera izquierda entrando al solar y dejando el resto libre para destinarlo a aparcamientos en superficie.

El acceso peatonal se realiza desde la calle Huerto, aprovechando la cuña que el solar hace en la confluencia con la avenida Doctor Fleming para situar en ella unas escaleras y una rampa y salvar así el desnivel existente y facilitar la subida a pie hasta la entrada a la nave, al tiempo que se dota de mayor operatividad, seguridad y visibilidad al acceso rodado contiguo.

Toda la zona de acceso se cubre con una marquesina con la suficiente entidad como para conformar una fachada a la calle Huerto y a la Avenida Doctor Fleming de manera que no se rompa la continuidad existente en la manzana.

#### 10. Modificación y justificación

La ordenación de volúmenes propuesta responde a la necesidad de dar cabida a la actividad que se pretende desarrollar que es la de supermercado de alimentación.

La edificación propuesta albergará los espacios de servicio necesarios para el uso pretendido tales como oficinas, almacén, espacios para el personal, aseos e instalaciones. Para ello se prevé la construcción de una nave desarrollada en una única planta, con una zona de aparcamientos la suficientemente amplia para dar respuesta a la clientela esperada. Con dichas instalaciones se pretende cubrir el total de las necesidades a desarrollar.

Las construcciones necesarias se realizarán con sistemas constructivos adecuados técnicamente al sistema estructural elegido y con materiales tradicionales acordes con el entorno: cubiertas inclinadas de chapa, cerramientos de bloque de hormigón revestidos con enfoscado de cemento, solera de hormigón fratasado, carpintería de aluminio.

Se aplicarán en el diseño de la edificación y la urbanización las normas concernientes a espacios públicos en cuanto a accesibilidad, condiciones de protección contra incendios y condiciones especificadas para el uso proyectado.

El espacio exterior de acceso principal a la edificación se acondiciona y se reordena en cuanto a los recorridos peatonales y la creación de espacios de aparcamiento exterior.

La ubicación de los terrenos objeto de la solicitud es idónea para el desarrollo de la actividad, dado que están bien comunicados, se encuentran en contacto directo con la localidad y disponen de amplios espacios para el uso pretendido.

Se justifica la utilidad pública de la creación de de la explotación, atendiendo a varias razones:

- Se considera favorable incrementar la oferta de supermercados en la zona, para potenciar el servicio de alimentación y atención al cliente.
- Se pretende crear una base más de desarrollo para la zona desde el punto de vista económico, ya que aumentará la oferta de servicios al municipio, al tiempo que se generará oferta de empleo y se intensifican las relaciones comerciales del lugar, factores siempre beneficiosos para la economía local.

#### 11. Conclusión

Se estima que queda justificado el presente Estudio de Detalle así como la procedencia de la solución adoptada, que se define en esta memoria y en los planos que la acompañan, por lo que esperamos se obtenga la Aprobación Definitiva de la Corporación Municipal".

En Bujalance a 9 de diciembre de 2014. Firmado electrónicamente: La Alcaldesa en funciones (Decreto 524 de 02/09/2013), Elena Alba Castro.