

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Baena

Núm. 955/2014

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de diciembre de 2013, aprobó definitivamente la IV Innovación de Elementos Puntuales del P.G.O.U. de Baena (Carácter No Estructural, Expediente P-7/13), cuyo articulado se publica a continuación. Dicho instrumento ha quedado inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número PGOU-009, asiento número 1. Igualmente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el número 5.956, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento, del Libro Registro de Baena, de la unidad registral de Córdoba, según Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de fecha 24 de enero de 2014.

"6. PROPUESTA IV INNOVACIÓN ELEMENTOS PUNTUALES '12. EXPEDIENTE P-7/2013. Conoce la Corporación la propuesta del siguiente tenor literal:

"El expediente de IV Innovación Elementos Puntuales'12 (No Estructural) fue aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 27 de septiembre de 2012, remitiéndose a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo para la emisión de informe conforme a lo previsto en los artículos 36.2.c y 31.2.C de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre y 14.2.b del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre.

Con fecha 21 de febrero de 2013 se recibió oficio de la Delegación Provincial de la citada Consejería en el que se requería el desglose del documento técnico en dos, al objeto de instruir de forma independiente el que afecta a determinaciones propias del PGOU (artículo 13.4.4.4.a) ordenanza CA, artículo 13.7.4.2 ordenanza UAS, y artículo 13.9.6 ordenanza A) y en otro el que afecta a determinaciones del Plan Parcial Cerro del Camello (Modificación del Plan Parcial de Baena, en el ámbito de artículo 39 del PP CC Cerro del Camello).

Por los Servicios Técnicos Municipales, a consecuencia de lo anterior, se desglosó el expediente en dos nuevos expedientes de innovación de planeamiento, siendo uno de ellos el denominado "4º Innovación de Elementos Puntuales del P.G.O.U. de Baena (Carácter Pormenorizado) P-7/13 Modificación del Plan Parcial artículo 39 P.P. C.C. (Cerro del Camello)".

Por unanimidad, con fecha 25/4/2013 se aprobó el citado expediente que, tras su preceptiva diligencia por el Secretario de la Corporación fue remitido de nuevo a la Delegación Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en solicitud de informe preceptivo.

Emitido informe con observaciones por parte de la citada Delegación con fecha 20/6/2013, se considera oportuno analizar la idoneidad de la regulación de alturas en un contexto más integral de la ordenanza, debiéndose completar la memoria justificativa con el análisis de los resultados posibles de su aplicación y contener las medidas que garanticen el cumplimiento y mantenimiento de las condiciones vigentes de aprovechamiento de las parcelas incluidas en el ámbito del sector.

Consecuentemente con lo anterior por el arquitecto municipal se ha revisado el documento de innovación con inclusión de las exigencias derivadas del citado informe, siendo éste del siguiente tenor:

"4. INNOVACIÓN DE ELEMENTOS PUNTUALES DEL P.G.O.U. DE BAENA (Carácter Pormenorizado). Documento para aprobación definitiva. P-7/13 Modificación del Plan Parcial artículo 39 P.P. C.C. (Cerro del Camello)

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.

Se ha subdividido el expediente original en dos expedientes en base a los informes emitidos por la Delegación de Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 4 de febrero de 2013. Este expediente se refiere al número P-7/13.

Este documento incorpora las observaciones contenidas en el informe de la Delegación de Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 19/6/2013. Las respuestas a las observaciones en cuestión se recogen en letra negrita.

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 Parcial Cerro del Camello incluido en el General de Ordenación como planeamiento aprobado en régimen transitorio. Sólo se incluyen aspectos de normativa que no tienen carácter estructural según determina el PGOU adaptado y el artículo 10 de la L.O.U.A.

En concreto se aprecia las siguientes cuestiones:

1. 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.

Esta modificación no supondrá en ningún caso un aumento de edificabilidad ni ocupación, ni tampoco del volumen de la edificación en su conjunto. Eventualmente puede suponer en algún caso un incremento de la altura real de las edificaciones situadas en unos de los márgenes de la calle principal debido a las fuertes pendientes existentes en su terreno natural. Por ello la propuesta presentada en base a los datos obtenidos en varias edificaciones en construcción y terminadas así como de diferentes propuestas realizadas al respecto hacen recomendable considerar que el sótano una vez que deje de serlo debido a la excesiva pendiente del terreno no contabilice como una planta más, pero sí lo haga a los efectos de edificabilidad y ocupación. Con estas consideraciones entendemos que no se alteran los parámetros generales del Plan Parcial aprobado y se da solución al problema topográfico que se genera en la construcción de las edificaciones en la zona.

A modo informativo se incluye informe técnico de primera ocupación de una edificación construida recientemente en la se observa que debido a la topografía accidentada del terreno y de la geometría de la parcela se ha debido retranquear más de lo previsto de la alineación exterior, lo que ha provocado en gran medida que el sótano exceda de la altura máxima autorizada, sin embargo los parámetros urbanísticos esenciales de ocupación y edi-

ficabilidad se siguen manteniendo. Este caso consideramos que es extrapolable en mayor o menor medida a otras edificaciones de la zona.

3. Modificaciones

1. Se propone la modificación del artículo 39 Altura de la edificación de las ordenanzas del Plan Parcial, que quedaría como sigue (se subraya el nuevo texto y las nuevas observaciones al informe de la Delegación de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en negrita):

“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) (1) 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.

Se incluye igualmente la modificación de los artículos 41 y 42 que quedaría redactados como siguen:

Artículo 41. Ocupación (UA)

La superficie máxima ocupada por la edificación será del 20% de la parcela, no computándose a estos efectos las superficies ocupadas por piscinas, jardines, barbacoas, porches, sótanos ni semisótanos. Los nuevos espacios generados en planta de sótano en hipotéticos incrementos de altura sobre la máxima autorizada contabilizarán a efectos de ocupación no pudiendo suponer en ningún caso un incremento de los mismos.

Artículo 42. Edificabilidad (UA)

Tendrá un valor máximo de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de la parcela (0,35 m²/m²s), si que se computen a estos efectos, porches, sótanos ni semisótanos. Los nuevos espacios generados en planta de sótano en hipotéticos incrementos de altura sobre la máxima autorizada contabilizarán a efectos de edificabilidad no pudiendo suponer en ningún caso un incremento de la misma, todo ello en el caso de que excedan de la altura de un metro de altura sobre la rasante del terreno natural”.

* Se anexan al documento, a título ilustrativo, informe de un expediente de primera ocupación de vivienda incluida en el sector.

A la vista de cuanto antecede se propone a S.S. la adopción del acuerdo de aprobación definitiva del expediente relativo a la 4. Innovación de Elementos Puntuales del P.G.O.U. de Baena (Carácter Pormenorizado) P-7/13 Modificación del Plan Parcial artículo 39 P.P. C.C. (Cerro del Camello), ordenando se lleve a cabo la preceptiva inscripción en el Registro Municipal de Planeamiento y la publicación del documento de conformidad con las previsiones legales de aplicación”.

(1) Se propone la supresión del límite máximo de la altura del sótano que se propuso en el documento de aprobación inicial al comprobar que en casos extremos la altura del mismo puede llegar a ser similar a la del resto de plantas.

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

Queda por tanto aprobada la propuesta y adoptados los acuerdos que de la misma se deducen, incorporándose al expediente de su razón”.

Lo que se hace público conforme a lo previsto en los artículos 71 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Baena, a 7 de febrero de 2014. El Delegado de Urbanismo, P.D. Decreto Alcaldía 20/09/13, Fdo. José Andrés García Malagón.