

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Iznájar

Núm. 299/2014

Por Acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada en fecha 12 de julio de 2013, se aprobó con carácter definitivo el Proyecto de Modificación Puntual 2/2012 del Plan General de Ordenación Urbanística de Iznájar, promovido por don Francisco Borrego Rabasco y otros y redactado por don Pedro A. Trujillo Cruz y don José León Garrido. Asimismo, con fecha 17 de diciembre de 2013, se ha procedido al depósito e inscripción en el Registro Autonómico bajo el número 5.893, y con fecha 7 de enero de 2014, en el Registro Municipal bajo el número 3/2013.

Es por lo que se procede en aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en concordancia con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del articulado de las normas contenidas en el referido instrumento de planeamiento.

El Acuerdo de aprobación definitiva tiene el tenor literal siguiente:

“Primero: Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual 2/2012 del Plan General de Ordenación Urbanística de Iznájar, promovido por D. Francisco Borrego Rabasco y otros y redactado por D. Pedro A. Trujillo Cruz y D. José León Garrido.

Segundo: Remitir un ejemplar completo debidamente diligenciado del Proyecto de Modificación Puntual 2/2012 del Plan General de Ordenación Urbanística de Iznájar, al Registro Autonómico y al Registro Municipal para su depósito e inscripción, junto con certificación del presente acuerdo de aprobación definitiva.

Tercero: Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y municipal, el Acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus Normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo.”

De conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publica el contenido de las Normas Urbanísticas contenidas en el mencionado documento:

“MEMORIA INFORMATIVA

1. Objeto y contenido

1.1. Objeto y Antecedentes

El presente documento de Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística es un reformado del anterior que recoge las determinaciones recogidas en el Informe Previo del S.A.U. de fecha 7 de septiembre de 2012 y con referencia IZ (241/12), de este Servicio de Arquitectura y Urbanismo. Se redacta, igualmente, por encargo de los propietarios de las edificaciones afectadas por una nueva delimitación del suelo urbano y por una nueva alineación de la edificación, ambas en las traseras de sus propiedades, don Francisco Borrego Rabasco y otros.

La Innovación se encuentra en este momento con aprobación inicial por el pleno del Ayuntamiento de día 9 de noviembre del presente, con expediente municipal Modificación Puntual 2/2012 del PGOU, publicada en el BOP número 228 con fecha 29 de no-

viembre.

Las propiedades incluidas en esta innovación son las correspondientes con las viviendas:

- Calle Obispo Rosales número 36.
- Calle Puerta del Rey con números: 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 y 28.

El municipio dispone, como instrumento de ordenación urbanística de su territorio, de Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 29 de Julio de 2009, cuyo Texto Refundido está publicado en el BOJA número 38 de 29 de febrero de 2010.

En la actualidad se han iniciado contactos con técnicos y representantes municipales, en aras a dar solución a los problemas que la nueva alineación genera en el aprovechamiento de estas propiedades y en futuras obras de reforma u obra nueva, ya que quedan afectadas partes edificadas traseras de la mayoría de las viviendas existentes (Ver documentación gráfica).

La anterior delimitación de suelo urbano, recogida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que precedían al PGOU, recogía la totalidad de la manzana en su fondo posterior. En este documento no existía igualmente ninguna alineación al fondo de las edificaciones. La delimitación que entendemos correcta de suelo urbano, así como la alineación de edificación están definidas a continuación, en la memoria justificativa y también en la documentación gráfica.

Destacamos un informe previo del Servicio de Arquitectura y Urbanismo Sur de la Diputación de Córdoba (Delegación de Cooperación con los Municipios), de fecha 15 de noviembre de 2011, en el que la propuesta de modificación de alineación se entiende como viable, debiéndose en caso de que el Ayuntamiento lo estime posible, requerir al solicitante la presentación de un documento técnico de Modificación Puntual del PGOU para iniciar su tramitación.

El objeto de esta documentación es el de incorporar al Plan General de Ordenación Urbana de Iznájar las determinaciones que en él se contemplan. Se trata de una modificación de las reguladas en el artículo 38 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento, al alterarse determinaciones del PGOU sin inducir sustancialmente en el modelo de ordenación previsto, aun cuando comporta, en una pequeña zona (con una superficie insignificante por tratarse de tan sólo dos viviendas en su fondo posterior), cambios en la clasificación del suelo, por su delimitación.

La modificación o corrección de la delimitación del suelo urbano afecta tan sólo a dos propiedades (ver plano número 6):

- Calle Puerta del Rey número 16, de don Juan Ramos Ortiz.
- Calle Puerta del Rey número 22, de don Francisco Borrego Rabasco.

Para su redacción, se ha tenido en cuenta:

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Reglamento de Gestión Urbanística.
- Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Anteriores Normas Subsidiarias de Iznájar.
- Plan General de Ordenación Urbana de Iznájar
- Instrucciones y directrices consensuadas con el Ayuntamiento.

1.2. Contenido

De acuerdo con lo prescrito en el artículo 19 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente Modificación tiene el siguiente contenido documental:

- Memoria Informativa: Objeto, contenido planeamiento vigente

y características del entorno.

- Memoria Justificativa: Conveniencia y oportunidad, determinaciones, justificación de las determinaciones y alcance.

- Normas Urbanísticas: Documento vigente y modificaciones propuestas.

- Planos: Situación, información (estructura de la propiedad, determinaciones urbanísticas, detalles de la actual afección, etc.) y modificaciones propuestas.

1.3. Estado actual

El suelo objeto de la Modificación se sitúa en el borde sur del núcleo urbano histórico, presentando en sus traseras un fuerte desnivel hacia el Pantano. Es una zona de suelo urbano con calificación de "Zona Alta o Histórica", totalmente consolidado por

edificaciones de viviendas unifamiliares entremedianeras, en general, de construcción tradicional y de una antigüedad considerable (se aporta en documentación gráfica algunas).

La zona está dotada de todas las infraestructuras adecuadas y necesarias para su uso.

Sus límites son:

- Al Norte con las calles Puerta del Rey y Obispo Rosales.

- Al Este con ensanche de la calle Puerta del Rey y Pantano de Iznájar.

- Al Sur con el Pantano.

- Al Oeste con la Vivienda número 34 de Obispo Rosales.

Presenta la siguiente estructura de la propiedad:

DIRECCIÓN	USO	SUP. SUELO	SUP. CONST.	PROPIETARIO
Puerta del Rey, núm. 2, pl. sót., pta1	Alm.-Estacionamiento		43,00 m ²	D. Ricardo Guerrero Quintana
Puerta del Rey, núm. 2, pl. sót., pta2	Alm.-Estacionamiento		48,00 m ²	D ^a Araceli Lechado Portillo
Puerta del Rey, núm. 2, pl. sót., pta3	Alm.-Estacionamiento		46,00 m ²	D ^a Piedad Sánchez Ferreira
Puerta del Rey, núm. 2, pl. sót., pta4	Alm.-Estacionamiento	259,00 m ²	41,00 m ²	D ^a M. Ángeles Sancho Rey
Puerta del Rey, núm. 2, pl. sót., pta5	Alm.-Estacionamiento		53,00 m ²	D. Rafael Doncel Garrido
Puerta del Rey, núm. 2, pl. baja	Alm.-Estacionamiento		178,00 m ²	D. Rafael Doncel Garrido
Puerta del Rey, núm. 2, pl. 1 ^a	Residencial		199,00 m ²	D. Rafael Doncel Garrido
Puerta del Rey, núm. 2, pl. 2 ^a	Residencial		143,00 m ²	D. Rafael Doncel Garrido
Puerta del Rey, núm. 4	Residencial	133,00 m ²	82,00 m ²	D ^a Ascensión Ortega Campaña
Puerta del Rey, núm. 6	Residencial	163,00 m ²	140,00 m ²	D. Antonio Espinar Calvo
Puerta del Rey, núm. 8	Residencial	170,00 m ²	183,00 m ²	D ^a Piedad Sánchez Ferreira
Puerta del Rey, núm. 10	Residencial	196,00 m ²	321,00 m ²	D ^a Maria Garrido Cabello
Puerta del Rey, núm. 12	Residencial	152,00 m ²	99,00 m ²	D ^a M. Jesús Lobato Padilla
Puerta del Rey, núm. 14, pl. sót.	Alm.-Estacionamiento		168,00 m ²	D. Manuel Espinar Campaña
Puerta del Rey, núm. 14, pl. baja	Residencial	221,00 m ²	139,00 m ²	D. Manuel Espinar Campaña
Puerta del Rey, núm. 14, pl. 1 ^a	Residencial		158,00 m ²	D. Manuel Espinar Campaña
Puerta del Rey, núm. 16	Residencial	97,00 m ²	171,00 m ²	D. Juan Ramos Ortiz
Puerta del Rey, núm. 18	Residencial	129,00 m ²	176,00 m ²	D. José Eusebio Bueno Serrano
Puerta del Rey, núm. 20	Residencial	64,00 m ²	54,00 m ²	D ^a Barbara Elizabeth Rees
Puerta del Rey, núm. 22	Residencial	79,00 m ²	94,00 m ²	D. Francisco Borrego Rabasco
Puerta del Rey, núm. 24	Residencial	58,00 m ²	146,00 m ²	D. Francisco López Matas
Puerta del Rey, núm. 26	Residencial	72,00 m ²	58,00 m ²	D. Antonio Cantero Caballero
Puerta del Rey, núm. 28	Residencial	86,00 m ²	70,00 m ²	D. Andrés Puerto Baena
Obispo Rosales, núm. 36	Residencial	239,00 m ²	148,00 m ²	D. Salvador Vera Carmona
TOTAL		2118,00 m ²	2958,00 m ²	

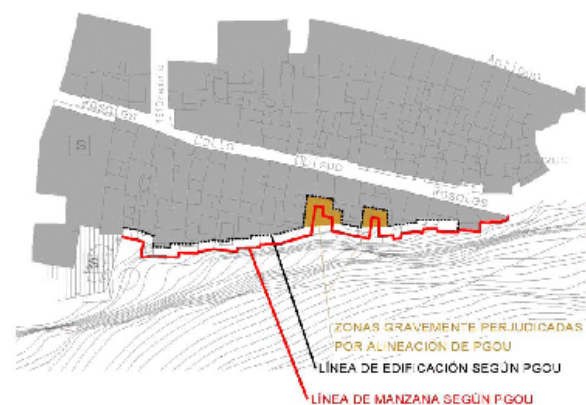
Los datos de superficies de suelo y construidas están extraídos de la oficina virtual del catastro.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Procedencia y conveniencia

Los procedimientos de Innovación del planeamiento podrán llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de algunos de sus elementos, según el artículo 36 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, nuestro caso se encuadra, al no implicar nuevos criterios sobre la estructura general y orgánica del territorio o sobre la clasificación del suelo, en el procedimiento de la modificación (recogido en el artículo 38).

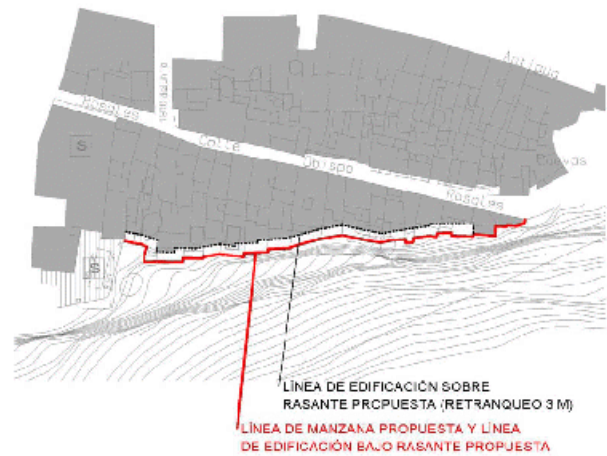
La propuesta que presentamos afecta tan sólo al fondo edificatorio de estas quince viviendas y a la corrección del límite de suelo urbano, en el límite sur o trasero de las edificaciones dando hacia el Pantano, tan sólo en dos de las propiedades (las número 16 y 22 de calle Puerta del Rey, entendemos como error de delimitación en estos fondos).



La presente modificación no altera ninguno de los contenidos que se señalan como objeto de revisión en la Ley 7/ 2002, ni en el Reglamento de Planeamiento, por lo que procede la innovación del planeamiento general como Modificación.

La nueva ordenación se entiende por oportuna y conveniente, ya que no altera prácticamente nada los objetivos del PGOU y permite solucionar este problema sobre las zonas ya edificadas

treras, en la mayoría de las viviendas existentes. El Servicio de Arquitectura y Urbanismo Sur (S.A.U.) habían informado favorablemente una propuesta anterior del Arquitecto Técnico don José León Garrido referida solamente a los entrantes de la alineación de fondos edificables y desfavorable nuestra propuesta inicial de Innovación. En la actualidad nos han trasladado el permitir la alineación a fondo de manzana exclusivamente en la planta bajo rasante pero exigir el retranqueo de los tres metros en las plantas sobre rasante de calle.



Entendemos que la actuación no está afecta de Evaluación Ambiental, ya que la mínima modificación del límite del suelo urbano, no sería encuadrable en la categoría 12.3 del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para innovaciones que afecten al suelo no urbanizable, si no que se trata de un error material del delimitación de suelo urbano fijado a esta manzana. Como puede observarse defendemos el límite anterior recogido ya en las Normas Subsidiarias, y que, como hemos dicho anteriormente, esta afección implica sólo a dos propiedades, preocupándonos más el retranqueo de edificación en su zona posterior, que si afectaría a las quince edificaciones y propiedades, a las que representamos³.

Lo que en Iznájar, a 9 de enero de 2014. La Alcaldesa, Fdo. Isabel Lobato Padilla.