

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Baena

Núm. 1.250/2012

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el día 15 de diciembre de 2.011, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de las parcelas 1 a 3 del Plan Parcial Pedro Muñoz I, de esta ciudad, promovido por la entidad Injupisa, S.A., cuyo articulado se publica a continuación. Dicho instrumento ha quedado inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número ED-020, asiento nº 1.

#### 1.4. ÁMBITO: SUPERFICIE, LÍMITES, TOPOGRAFÍA Y SITUACIÓN CATASTRAL

La superficie total del ámbito que se propone, según medición efectuada por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Juan Antonio Muriel Viciana es de 2.503,64 m<sup>2</sup>, dividiéndose en solar 1 (2C catastral), con una superficie de 1.474,66 m<sup>2</sup>, solar 2 (4C catastral) con una superficie de 727,90 m<sup>2</sup> y solar 3 (1B catastral) con una superficie de 301,08 m<sup>2</sup>.

El solar 1 limita al norte con calle de nueva apertura y Estudio de Detalle Valdelomar y Pineda; al este, con calle Monte Horquera; al sur con solar 2 del mismo Plan Parcial; y al oeste con traseras de edificaciones recayentes a calle Coronel Adolfo de los Ríos. Tiene su fachada principal al este y otra al norte.

El solar 2 limita al norte con solar 1 del Plan Parcial y calle Monte Horquera; al este, con calle Monte Horquera; al sur con camino Pedro Muñoz y solar 3 del Plan Parcial; y al oeste con el mismo solar y traseras de edificaciones recayentes a calle Coronel Adolfo de los Ríos. Tiene su fachada principal de forma curva recorriendo norte, este y sur.

El solar 3 limita al norte y este con solar 2 del mismo Plan Parcial; al sur con camino Pedro Muñoz; y al oeste con medianerías de viviendas recayentes a camino Pedro Muñoz. Tiene su fachada al sur.

La topografía queda recogida en la planimetría efectuada por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Juan Antonio Muriel Viciana, contando con fuertes desniveles, descendentes desde el vial en el solar 1, con un desnivel máximo de unos 10 m y ascendentes respecto del vial en el 3, con un desnivel máximo de unos 7 m.

El ámbito de actuación queda perfectamente definido por tres solares pertenecientes dos de ellos a la misma propiedad:

##### SOLAR 1

Propietario: INJUPISA S.L.

Referencia catastral del solar 1 (2C catastral):

3539901UG8633N0001AJ.

Finca registral de Baena: número 31.321.

##### SOLAR 2

Propietario: Excmo. Ayto. de Baena y Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA).

Referencia catastral del solar 2 (4C catastral):

3539902UG8633N0001BJ.

Finca registral de Baena: número 31.322.

##### SOLAR 3

Propietario: INJUPISA S.L.

Referencia catastral del solar 3 (1B catastral):

3539903UG8633N0001YJ.

Finca registral de Baena: número 31.323.

#### 2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

##### 2.1. FINES Y OBJETIVOS

Los objetivos perseguidos por el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

Reordenación de la edificabilidad mediante transferencia de edificabilidad entre solares, dentro de la máxima permitida por la zonificación tipológica, sin que se modifique la edificabilidad total asignada.

Redistribución de la densidad de viviendas entre los dos solares, mediante la fijación para cada uno de un número máximo de viviendas que conjuntamente no supere los atribuidos implícitamente por el Plan Parcial.

Fijación alineaciones interiores para adaptar la futura edificación a la difícil topografía y geometría de los solares.

Todos ellos responden a los objetivos previstos por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para los Estudios de Detalle en su artículo 15.

#### 2.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Los principales puntos de actuación del presente Estudio de Detalle, de acuerdo con los objetivos marcados, son:

Fijar una edificabilidad máxima para la parcela 1 de 2.118,20 m<sup>2</sup>, y de 750,00 m<sup>2</sup> en la 3, de manera que la suma de ambos no supera la que sumaban originariamente.

Fijar el número máximo de viviendas para la parcela 1 en 18 y para la 3 en 8, de manera que la suma de ambos no supera la que sumaban originariamente.

Fijación de un fondo máximo para la edificación sobre rasante en 15 m, de manera que sea más fácil organizar la edificación sobre todo en aquellos puntos situados entre medianerías a menos de 12 m de la fachada. Dicho fondo se define para las 3 parcelas.

Eliminación del fondo máximo para la construcción bajo rasante, ya que con ello se facilita la implantación de la edificación en todo el solar, que cuenta tanto con grandes desniveles, como con rellenos importantes hasta el fondo de solar.

Autorizar la construcción de hasta 3 sótanos, que corresponden al desnivel topográfico existente, para la parcela 1.

#### 2.3. DISTRIBUCIÓN DE USOS

No se alteran los usos previstos, que son los siguientes:

Uso Dominante: El uso permitido será el de vivienda con tipología de vivienda colectiva inclusive el apartamento, conforme al art.17 de las Ordenanzas del Plan Parcial y teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- En planta sótano sólo se permitirán dependencias que no sean estancia como garaje, trasteros, almacenes, etc.

Uso Compatible: Se permiten como usos compatibles:

Dotacional de equipamiento comunitario, en planta baja:

- Asistencial

- Sanitario

- Religioso

Garaje en planta sótano, excluyéndose expresamente los servicios del automóvil.

Con las limitaciones de regulación del art. 20.2 los siguientes:

Comercial. Grupos I y II: En planta baja.

Hostelería. Grupo III y IV : En planta baja.

Oficinas. Grupo IV, en plantas baja y/o superior.

Industrial en I categoría.

Uso Prohibido.

El resto de los no indicados.

#### 2.4. ALINEACIONES

Las recogidas en el plano de alineaciones y según se describe:

1. Alineación obligatoria a vía, que no se altera.

2. Fondo máximo para edificación sobre rasante 15 m.

3. Fondo máximo para edificación bajo rasante no se limita.

#### 2.5. RASANTES

Se considerarán las existentes que quedan grafiadas en planimetría, y se considerarán los artículos de las NNSS y el Plan Parcial que hacen referencia al establecimiento de rasantes oficiales.

#### 2.6. EDIFICABILIDAD Y Nº DE PLANTAS Y DENSIDAD

La edificabilidad máxima, el número de plantas y densidad en ambos solares será según sigue:

##### Solar 1

Edificabilidad: 2.118,20 m<sup>2</sup>t.

Nº máximo de plantas: Tres.

Densidad: 18 viviendas.

##### Solar 2

Edificabilidad: 1.161,78 m<sup>2</sup>t.

Nº máximo de plantas: Tres.

Densidad: 11 viviendas.

##### Solar 3

Edificabilidad: 750,00 m<sup>2</sup>t.

Nº máximo de plantas: Tres.

Densidad: 8 viviendas.

En caso de materializar un proyecto arquitectónico sobre cualquiera de los dos solares del ámbito que no consuma el número máximo de viviendas, el otro solar podrá materializar además de las suyas el número de viviendas no consumido por aquél, al tratarse ésta de una determinación no definida explícitamente en el Plan Parcial.

#### 2.7. ORDENANZA TIPOLOGICA

Será de aplicación la ordenanza de Vivienda Plurifamiliar definida en el Plan Parcial, en sus artículos 57, 58 y 59.

#### 2.8. ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD ORIGINADA

Se ha comprobado comparativamente que la edificabilidad y densidad originadas son idénticas a las iniciales, según tabla adjunta.

#### 2.9. COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Es coherente con las determinaciones recogidas en el Plan

Parcial Pedro Muñoz I, salvo en las que son susceptibles de definir por este instrumento de planeamiento.

#### 3.1. CUADRO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

Se detallan a continuación las especificaciones del Estudio de Detalle en comparación con las especificadas en el Plan Parcial:

DETERMINACIÓN	SOLAR	ESTUDIO DE DETALLE	PLAN PARCIAL	PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Superficie solar:	1 (2C)	1.474,66 m <sup>2</sup>	--	1.495,57 m <sup>2</sup>
	2 (4C)	727,90 m <sup>2</sup>	--	693,53 m <sup>2</sup>
	3 (1B)	301,08 m <sup>2</sup>	--	300,00 m <sup>2</sup>
	<b>Suma</b>	<b>2.503,64 m<sup>2</sup></b>	<b>--</b>	<b>2.489,10 m<sup>2</sup></b>
Edific. máx. solar:	1 (2C)	2.118,20 m <sup>2</sup> t	--	2.498,20 m <sup>2</sup> t
	2 (4C)	1.161,78 m <sup>2</sup> t	--	1.161,78 m <sup>2</sup> t
	3 (1B)	750,00 m <sup>2</sup> t	--	370,00 m <sup>2</sup> t
	<b>Suma</b>	<b>4.029,98 m<sup>2</sup>t</b>	<b>--</b>	<b>4.029,98 m<sup>2</sup>t</b>
Nº máx. viv.:	1 (2C)	18	23 <sup>^</sup>	--
	2 (4C)	11	11 <sup>*</sup>	--
	3 (1B)	8	3 <sup>*</sup>	--
	<b>Suma</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>--</b>

\* Según reparto proporcional en función de la edificabilidad

No existen diferencias en las sumas de los parámetros urbanísticos entre el Estudio de Detalle y los actualmente vigentes provenientes del Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación, tan sólo una pequeña diferencia en cuanto a la superficie de solares, resultando la real algo superior a la proyectada no habiendo sido actualizada tras su ejecución.

Lo que se hace público conforme a lo previsto en el artículo 71 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Baena, 7-2-12.- La Alcaldesa, M<sup>a</sup> Jesús Serrano Jiménez.