

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE BAEZA (JAÉN) DEPARTAMENTO DE URBANISMO

**2018/3711** *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual núm. 10 del PGOU de Baeza, Nuevo Artículo 11.30 bis.*

#### **Anuncio**

El Pleno de la Corporación municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de abril de 2017, aprobó definitivamente la Modificación Puntual núm. 10 del Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza, Nuevo Artículo 11.30 bis. Dicho instrumento ha quedado inscrito y depositado en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos, Sección de Instrumentos de Planeamiento, Subsección de instrumentos de planeamiento urbanístico, Inscripción 25ª; y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con núm. de registro 7437, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Baeza, de la Unidad Registral de Jaén.

El contenido del acuerdo de aprobación definitiva es el siguiente:

“6.º.-DICTAMEN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL núm. 10 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BAEZA, NUEVO ART. 11.30 BIS.

- *Visto el dictamen favorable* de la Comisión Informativa de Urbanismo, Vivienda, Obras y Patrimonio, por 4 votos a favor -3 del PSOE y 1 C's - y 3 abstenciones -2 del P.P. y 1 IULV-CA-; celebrada el pasado día 21/3/17, a las 14'45 h, de la siguiente,

PROPUESTA:

*Órgano Competente:* Pleno.

*Quórum:* Mayoría absoluta.

Visto que el Pleno de la Corporación municipal, en sesión ordinaria de fecha 28 de enero de 2016, aprobó inicialmente la Modificación Puntual núm. 10 del Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza, Nuevo Artículo 11.30, bis, que tiene por objeto modificar las Condiciones Particulares de la zona de edificación unifamiliar adosada establecidas en el PGOU de Baeza, en el Título XI, Capítulo II, Sección 4ª, Subsección quinta, que afectan a las parcelas con fachada al Paseo de las Murallas, añadiendo el Artículo 11.30 bis Condiciones de edificación para las parcelas con fachada al Paseo de las Murallas, para permitir las condiciones de edificación previstas para estas parcelas en el artículo 20.6 del Plan General anterior.

Visto que dicho expediente ha sido sometido a información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de fecha 26 de

mayo de 2016, en el Diario Jaén de fecha 14 de mayo de 2016 y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, sin que durante dicho trámite se hayan presentado alegaciones.

Visto que, con fecha 2 de noviembre de 2016, se ha emitido el informe preceptivo no vinculante de la Consejería competente en materia de urbanismo (Delegación Territorial en Jaén de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio), que considera:

*(...) “Que la Modificación Puntual propuesta y justificada por el Ayuntamiento de Baeza (Jaén) bajo el título “MODIFICACIÓN PUNTUAL núm. 10 DEL PGOU DE BAEZA: NUEVO ARTÍCULO 11.30 bis, DEL PGOU DE BAEZA”, se estima que es susceptible de ser informada favorablemente, excepto en lo que se refiere a que la nueva planta que se permite “no contará a efectos de edificabilidad”, puesto que tal exención no se admite en la Normativa Urbanística del PGOU de Baeza,” (...)*

Visto el informe emitido al respecto por los servicios técnicos municipales, con fecha 29 de diciembre de 2016, cuyas justificaciones se aceptan y se incorporan al presente acuerdo como motivación:

(...)

“1.-ANTECEDENTES:

*- La modificación Puntual núm. 10 del PGOU de Baeza permitiría que en la alineación oficial se construya un cuerpo con 2 metros de altura libre de forjado en planta baja y que significará la entrada, si se desea, a esta planta, que no contará a efectos de edificabilidad ni número de plantas, siempre que se destine a usos de garaje y almacén.*

*- El informe de la Delegación considera que la Modificación Puntual núm. 10 del PGOU de Baeza “se estima que es susceptible de ser informada favorablemente, excepto en lo que se refiere a que la nueva planta que se permite “no contará a efectos de edificabilidad”, puesto que tal exención no se admite en la Normativa Urbanística del PGOU de Baeza, Título IX “Normas Básicas de la Edificación y Usos del Suelo”, Subsección Cuarta “Edificabilidad y Aprovechamientos”, artículos 9.32 “Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad” y 9.33 “Cómputo de la Superficie Edificada”, apartados 5 y 1 respectivamente”.*

“Pese a tener carácter no vinculante el presente informe, en caso de que el Ayuntamiento decida desviarse de su contenido, deberá justificarse haciendo explícitas las razones de ello, comunicando a esta Delegación la decisión finalmente adoptada, en todo caso es aconsejable modificar la propuesta en los términos expresados en este informe, a fin de conseguir una adecuación total de la propuesta a la normativa vigente”.

2.-JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA:

- El apartado 5 del artículo 9.32 del PGOU de Baeza sólo define “coeficiente de edificabilidad”, siendo esta definición la siguiente:

*“Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m<sup>2t</sup>) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m<sup>2s</sup>)”.*

- El artículo 9.33 del PGOU de Baeza, indica los criterios a seguir para el cómputo de la superficie edificada, estableciendo en el apartado 1 aquello que “No se computará como superficie edificada”, entre los que no se incluye la planta baja descrita en la modificación puntual.

No obstante, este mismo artículo indica que se seguirán esos criterios salvo que las normas de zona establezcan otros.

- En la memoria de la modificación puntual se indica que el objeto es modificar las Condiciones Particulares de la zona de edificación unifamiliar adosada establecidas en el PGOU de Baeza, en el TÍTULO XI, Capítulo II, Sección 4ª, Subsección quinta, que afectan a las parcelas con fachada al Paseo de las Murallas, añadiendo el Artículo 11.30 bis Condiciones de edificación para las parcelas con fachada al Paseo de las Murallas, para permitir las anteriores condiciones de edificación previstas para estas parcelas en el artículo 20.6 del Plan General anterior.

Es decir, que el objeto de la modificación puntual es, precisamente, modificar las normas de la zona de edificación unifamiliar adosada para que el cuerpo con 2 metros de altura libre de forjado en planta baja no cuente a efectos de edificabilidad, para que tal exención sea admitida en la Normativa Urbanística del PGOU de Baeza.

### 3.-CONCLUSIÓN:

No procede modificar la propuesta de la Modificación Puntual núm. 10 del Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza: Nuevo Artículo 11.30 bis del P.G.O.U. de Baeza, en lo referente al cómputo de la edificabilidad, por adecuarse a la normativa vigente.”

Considerando los informes emitidos por los servicios técnicos y jurídicos del área de Urbanismo: de la arquitecta municipal con fechas de 5 de enero de 2016 y 29 de diciembre de 2016; y del asesor jurídico con fecha 14 de enero de 2016, así como la nota de conformidad consignada en este último por el Secretario General del Ayuntamiento.

Considerando que la adopción del acuerdo de aprobación definitiva corresponde al Pleno de la Corporación, por mayoría absoluta del número legal de miembros, conforme al art. 22.2.c) en conexión con el art. 47.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

- El Pleno de la corporación por 14 votos a favor, mayoría absoluta del número legal de miembros, (8 del PSOE, 5 del P.P y 1 de C's) y 1 abstención de IULV-CA, adoptó el siguiente,

#### ACUERDO:

*Primero.*-Aprobar definitivamente la MODIFICACIÓN PUNTUAL núm. 10 del Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza, Nuevo Artículo 11.30 bis.

*Segundo.*-El presente acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, previo su depósito e inscripción en los Registros correspondientes.

*Tercero.*-Facultar expresamente a la persona titular de la Alcaldía para la firma de cuantos documentos sean necesarios en orden a la ejecución de este acuerdo.”

Asimismo, 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 artículo modificado de las normas del Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza, que queda redactado del siguiente modo:

*“Artículo 11.30 bis Condiciones de edificación para las parcelas con fachada al Paseo de las Murallas.*

Teniendo en cuenta la importancia que tiene la franja de parcelas con fachada al Paseo de las Murallas, principalmente debido a las vistas proporcionadas hacia las afueras de la ciudad, y también con la intención de ofrecer unas dimensiones más agradables en el recorrido del mismo, se establecen unos criterios de retranqueo y altura específicos que se desarrollan en los puntos siguientes:

- En alineación oficial se construirá un cuerpo con 2 metros de altura libre de forjado en planta baja y que significará la entrada, si se desea, a esta planta que no contará a efectos de edificabilidad ni número de plantas, siempre que se destine a usos de garaje y almacén.
- La alineación de los edificios se desplazará 2,50 metros, de la que oficialmente se estipule, como se aprecia en el gráfico.
- El cuerpo de única planta previo a la edificación estará construido con materiales nobles, en cuanto a lo que es fachada, con piedra en sillar o mampuesto y madera en las puertas de cochera. Las entradas podrán ser de herrería calada.”

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso - Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, a tenor de lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso - administrativa, sin perjuicio de que se pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Baeza, a 20 de Agosto de 2018.- La Alcaldesa, MARÍA DOLORES MARÍN TORRES.