

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Baena

Núm. 2.165/2011

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de septiembre de 2010, aprobó definitivamente la II Innovación de Elementos Puntuales del P.G.O.U. de Baena, cuyo articulado se publica a continuación. Dicho instrumento ha quedado inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número PGOU-004, asiento nº 1. Igualmente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el número 4.595, 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 7 de febrero de 2011.

"4.- Propuesta aprobación definitiva II Innovación de Elementos Puntuales del PGOU de Baena. Conoce la Corporación una propuesta del siguiente tenor literal:

"Visto el expediente instruido relativo a la "II modificación puntual PGOU" y a la vista de los siguientes

#### Antecedentes:

1. Por acuerdo del Pleno de fecha 29 de Abril de 2009 fue aprobado inicialmente el expediente de II modificación puntual del P.G.O.U.

2. Tras el preceptivo trámite de información pública, abierto mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de 8 de junio de 2009, Diario Córdoba de fecha 28 de mayo de 2009 y tablón de anuncios municipal (del 22 de mayo al 27 de junio), así como notificación a los ayuntamientos colindantes y notificación individual a varios propietarios afectados, se formularon diversas alegaciones.

3. Vistos los informes del Arquitecto Municipal de fecha 8 de septiembre, 3 de noviembre y 16 de diciembre de 2009, por el pleno de la Corporación municipal en sesión celebrada el día 25/2/10 se acordó aprobar provisionalmente el expediente.

4. Evacuado informe preceptivo por la Delegación provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda con fecha 21/4/10, del mismo se desprende la conformidad de dicho organismo al expediente instruido salvo en lo relativo al aumento del número de plantas, de 2 a 3, en un tramo de la calle Salvador Muñoz y calle Rey Fernando, al considerar que ello comporta un incremento de la edificabilidad en las parcelas afectadas y en consecuencia habrían de adoptarse las medidas compensatorias paralelas establecidas en el art. 36.2.a.2ª LOUA.

Tras el estudio por los servicios técnicos de las exigencias del citado artículo y considerar dichas compensaciones inviables, se ha optado por establecer la limitación en cuanto al aumento de la edificabilidad, elaborando el documento de innovación PGOU modificado que ahora se somete a consideración de este órgano y en el que se establece expresamente la limitación en el aumento de la edificabilidad en las parcelas afectadas y reflejadas en la documentación gráfica del documento.

En consecuencia, se propone a S.S. la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de la propuesta de "II innovación puntual del PGOU" en los términos que constan en el documento técnico adjunto adecuado a las exigencias puestas de manifiesto por el informe de la Delegación provincial de Obras Públicas, ordenando igualmente su diligencia, registro y publicación en los términos

establecidos por la vigente legislación urbanística de aplicación. No obstante, S.S. resolverán, sin duda, lo más conveniente."

Conocida la Propuesta por el Pleno de la Corporación, tras el turno de intervenciones visto el dictamen de la Comisión de Presidencia y Desarrollo de fecha 31 de Agosto, se somete a votación, dando el siguiente resultado:

Votos a favor: quince (Grupo Socialista y Grupo Popular)

Votos en contra: ninguno

Abstenciones: seis (Izquierda Unida)

Queda por tanto aprobada la propuesta y adoptado el acuerdo que de la misma se deduce, inco rporándose al expediente de su razón."

2º Innovación de elementos puntuales del P.G.O.U. de Baena.

#### 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 la normativa que bien no se han considerado en la redacción del Plan General vigente o que a lo largo de estos años se han observado que pudieran ser objeto de modificación en aras de una mejor aplicación de la normativa.

Estas modificaciones en cualquier caso debido a su escasa entidad y al hecho de que no suponen la clasificación de nuevos suelos, modificación de sistemas generales, alteración de usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano, ni para sectores de suelo urbano no consolidado, ni del suelo urbanizable en sus distintos tipos, aprovechamiento medio, modificación de ámbitos de especial protección en el centro histórico, ni afecta a la normativa del suelo no urbanizable; se pueden considerar de carácter pormenorizado y en ningún caso estructural todo ello según determina el art. 10 de la L.O.U.A.

Esta propuesta incluye la corrección a que hace mención el informe de la Delegación provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21/4/2010 en el sentido de que el aumento de plantas de 2 a 3, en la zona afectada por la segunda modificación no suponga un incremento de edificabilidad.

#### 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 la innovación aprobada definitivamente el 27 de Septiembre de 2007 se ha podido comprobar que aún siguen existiendo algunas cuestiones pendientes de subsanar según lo recogía el P.G.O.U. aprobado.

En concreto se aprecia las siguientes cuestiones:

1.- Se propone la inclusión de la Calle Antonia de Prado, Plaza Reyes Católicos, Calle Reyes Católicos y calle Salvador Muñoz como calles de uso comercial preferente, para permitir un mejor aprovechamiento del fondo de las parcelas de esa zona en aras a la consolidación de esta zona de la ciudad como de carácter comercial y de servicios.

2.- Se propone modificar la altura de dos a tres plantas en la Barriada del Terremoto (Subzona E1) aunque manteniendo la tipología propia de las construcciones de la zona en los tramos de las Plaza Reyes Católicos y zona aledaña fuera de la subzona E1 de la citada plaza, Calle Reyes Católicos y Calle Salvador Muñoz y zona aledaña fuera de la subzona E1 de la citada calle, que se han consolidado como calles de uso comercial y que requieren de espacios de locales en planta baja de las viviendas. Ello no supondrá un aumento de edificabilidad sobre la aplicación de las ordenanzas vigentes.

3.- Se propone la modificación de la ordenanza de alturas de la zona E3 del Ensanche de Baena, para permitir en solares de esquina superar la altura máxima de los sótanos debido a la diferen-

cia de altura topográfica existente entre las Calle Demetrio de los Ríos y las transversales Calles Julia de Prado, Calle La Paz y Calle Sebastián:

1º Efectivamente se ha podido comprobar que las edificaciones existentes y los solares de la zona Ensanche E3 correspondiente al barrio de San Antón situados en las esquinas de encuentro de las citadas calles y probablemente alguna otra cuentan con unos desniveles superiores a tres metros que obliga a una solución arquitectónica que de acuerdo con la normativa vigente obligaría a que dichas edificaciones se ejecutaran escalonadas según se apunta en el art. 13.2.11 del PGOU vigente.

2º La realidad es que dicho escalonamiento no se ha ejecutado en ningún caso de los que el técnico que suscribe conoce y se han resuelto mediante retranqueos de la cubierta sobre la fachada en la que la altura del sótano excedía la dimensión máxima permitida y tiene como resultado unas edificaciones que no se ajustan en sus alturas a las edificaciones colindantes.

3º Considero que el problema se da en el sótano, para lo que se propone que en el caso de parcelas de esquina no se tenga en cuenta la altura de dicho sótano frente a la calle Demetrio de los Ríos y en general a la que de frente con desnivel inferior.

4º Por esta razón y analizando el problema de topografía singular de este barrio que no se da en el resto de la Zona del Ensanche de Baena y que singularmente se da en algún caso del Casco Antiguo (cuya solución sin embargo queda resuelta por la aplicación del artículo 13.4.6. de adecuación ambiental y entorno de edificios protegidos), se propone la modificación la redacción del artículo art. 13.5.8., en el que se incluya una referencia a esta situación.

4.- Se propone aclarar la interpretación respecto de la alturas máxima y mínima correspondiente a la ordenanza de la Zona Albendín (A) art. 13.9.6. Subzona A3 procedente del Estudio de Detalle "Soto de Henares" del planeamiento anterior. En este sentido según se ha podido apreciar en el proceso de redacción del Plan General no se tuvo en cuenta una modificación del citado Estudio de Detalle en el que se limitaba la altura máxima y mínima de las edificaciones a 6,30 m de altura. El Plan General sin embargo recogió que dicha altura sería de 5,85 m como proponía el Estudio de Detalle originalmente aclarando que se permitirían construcciones de sótano y todo ello en aras de mantener una altura uniforme de cornisa. A la vista de ello y dado que existen licencias concedidas con ambos parámetros se propone que se limiten las alturas como mínimo a 5,85 m y como máximo a 6,30 m permitiendo los sótanos de aparcamiento y de esta manera no quedarían fuera de ordenación ninguna edificación con licencia concedida y las diferencias de altura siendo mínimas no alterarían sustancialmente la volumetría del conjunto de viviendas. Igualmente se aclara que se admiten castilletes sobre cubierta con las limitaciones generales de la normativa vigente. En aplicación del Código Técnico de la Edificación se propone admitir las cubiertas planas imprescindibles para la ubicación de instalaciones (en particular las referidas a las placas solares de agua caliente sanitaria) y siempre ubicadas en 2ª crujía (a unos 5 metros de la fachada).

5.- Sobre la posibilidad de innovación no estructural del Plan General de Ordenación Urbana vigente de permitir el uso de tanatorios en la zona industrial "Área del Transporte y Servicios Múltiples Los Llanos" se indica lo siguiente:

Efectivamente el art. 13.10.9. Normas específicas de ordenación y edificación para la zona industrial "Área del transporte y servicios Múltiples Los Llanos" (IND-TSM) prevé en su apartado 11 como usos compatibles todos excepto Cementerios Tanato-

rios y Residencial. Igualmente ocurre en el resto de los sectores excepto en el IND-4 (correspondiente al antiguo Plan Parcial de Quiebracostillas II).

Hemos de recordar que en su momento la ubicación del actual Tanatorio de Baena requirió de una modificación del citado Plan Parcial aprobada definitivamente el 26 de Septiembre de 2002 para que la parcela donde se ubicaría tuviera la consideración de equipamiento, por extensión el Plan General lo ha considerado para todo el sector. En ese sentido tenemos que decir que en el actual Plan General los tanatorios tienen la consideración de equipamientos, según recoge 12.5.1. equipamiento comunitario. que lo recoge en su apartado 2.2 Servicios de Interés Público y Social (SIPS) subapartado f) Cementerios y tanatorios:

Mediante el que se proporciona el enterramiento o incineración de los restos humanos. Las nuevas implantaciones de este uso sólo serán admisibles en suelo no urbanizable.

Si la instalación se refiere exclusivamente a tanatorio, este podrá implantarse en suelos con calificación industrial IND-4.

Consultado el Texto Refundido del Plan General de Córdoba redactado por el mismo equipo de técnicos encontramos el mismo artículo con matices respecto a los existentes:

Mediante el que se proporciona el enterramiento o incineración de los restos humanos. Las nuevas implantaciones de este uso sólo serán admisibles en suelo no urbanizable.

En cuanto a los tanatorios existentes, implantados legalmente en desarrollo del régimen de usos de la precedente Revisión del Plan General, éstos podrán desarrollar su actividad pudiendo realizarse sobre los mismos las obras de mantenimiento y reforma necesarias, mientras se mantenga el uso.

En ese sentido hemos de decir que entendemos que no es un error el hecho de que la ubicación sólo sea posible en suelo no urbanizable.

No obstante lo anterior la vocación comarcal tanto del sector del "Área del Transporte y Servicios Múltiples Los Llanos como de Parque Empresarial Guadajoz nos hace pensar de la conveniencia de que en los mismos se puedan integrar equipamientos de esta índole. En ese sentido hay que decir que el Plan Parcial del Parque Empresarial Guadajoz prevé la misma ordenanza que el sector IND-4 para la zona industrial por lo que el uso de Tanatorio es compatible. No obstante la consideración de estos como equipamientos plantea la cuestión tal y como se vio en la modificación del Plan Parcial de Quiebracostillas II de considerar que tales instalaciones deban situarse sobre terrenos con esa calificación. Entendemos que ese es el planteamiento del Plan General al considerarlos como Equipamientos Comunitarios (SIPS) y que por tanto la innovación del Plan General podría ir en ese sentido para lo que se podría aprovechar las parcelas vacantes existentes en el citado sector del Área del Transporte y Servicios Públicos Los Llanos o las ubicadas en el resto de los sectores industriales de Baena en el caso de tratarse de Tanatorios Públicos. Sin embargo en el caso de Tanatorios privados consideramos que los Equipamientos Sociales (SIPS) pueden ocupar cualquier parcela de suelo urbano siempre y cuando la zona en cuestión lo considere compatible con el planeamiento de desarrollo o las ordenanzas específicas de la zona.

Por ello se propone compatibilizar el uso de tanatorio en las zonas industriales de Baena excepto las agropecuarias, las históricas y la Zona industrial Matadero de Mimarsa.

6.- Se propone añadir un artículo 13.2.33 en el Capítulo Segundo (Normas Generales de Edificación) del Título Decimotercero (Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas) referido a las condiciones para la instalación de ascensores en edificios existentes

de carácter residencial en coherencia con la Normativa vigente de eliminación de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas.

7.- Se propone modificar parcialmente la aplicación de la normativa de uso comercial en los aspectos referidos a los accesos al comercio de venta al menor y a la de salones de peluquería y estética en orden a su accesibilidad y a su consideración en función de su tamaño y previsión de afluencia de público.

### 3: Modificaciones.

1.- Se modifica el plano de ordenación nº 5 (Baena) de clasificación y calificación de suelo para incluir como calle de uso comercial preferente el primer tramo de Calle de Antonia de Prado, Plaza Reyes Católicos, Calle Reyes Católicos y resto de Calle Salvador Muñoz.

2.- Se propone que las parcelas con fachada a la Plaza Reyes Católicos, Calle Reyes Católicos y Calle Salvador Muñoz en su mayor parte incluidas en la Barriada del Terremoto modifiquen sus volúmenes hasta tres plantas de altura sobre rasante de las citadas calles, debiendo modificar el plano de ordenación nº 5 (Baena) de clasificación y calificación de suelo todo ello en consonancia con la modificación nº 1 reflejada anteriormente.

Se propone la modificación de la redacción del art. 13.5.4.1. último párrafo quedando como sigue:

Para la Subzona E1, se limita la altura máxima en 8 m y como máximo 2 plantas excepto en las parcelas con fachada a la Plaza Reyes Católicos, Calle Reyes Católicos y Calle Salvador Muñoz que será como máximo de 3 plantas de altura sobre la rasante de las citadas calles y 10 m de altura máxima. Ello no supondrá un aumento de edificabilidad sobre la que le correspondería por aplicación de la ordenanza vigente. Igualmente se aplicará este criterio a las parcelas aledañas a esta subzona afectadas por este incremento de altura de 2 a 3 plantas.

Igualmente se propone la modificación del art. 13.5.8.2. primer párrafo quedando como sigue:

Se permiten 2 plantas de altura en los casos en que la necesidad de ampliación de la vivienda no pueda realizarse en la planta baja. En caso de que se conceda la licencia para edificar la segunda planta, las condiciones serán las establecidas para los edificios catalogados con nivel de protección Ambiental. En las parcelas con fachada a la Plaza Reyes Católicos, Calle Reyes Católicos y Calle Salvador Muñoz se permitirá como máximo de tres plantas de altura sobre la rasante de las citadas calles, para consolidación de estas calles como de uso comercial, permitiendo la actividad comercial en las plantas bajas de las edificaciones.

Los cambios en el tratamiento de fachadas, especialmente de color, no podrán efectuarse aisladamente, y habrán de constituir modificaciones unitarias de tramos de calles.

Quedan fuera de ordenación todas las obras realizadas que modificaron en su día la estructura original de la barriada y que no se atienen a las condiciones de remodelación para los edificios catalogados con nivel de protección Ambiental. Se consideraran prioritarias las tareas de reconversión de dichas obras para su adecuación al nivel de protección antedicho.

No se permiten las instalaciones de garajes aparcamientos, y de todas las categorías de Industrias y Almacenes, salvo en las parcelas con fachada a la Plaza Reyes Católicos, Calle Reyes Católicos y Calle Salvador Muñoz que por su carácter comercial se permitirán actividades de Industrias de categoría I y II (talleres artesanales, actividades industriales ligadas a las propias comerciales y almacenamiento de las citadas actividades). Se permitirán garajes aparcamientos siempre que ello no suponga una alteración de las condiciones estéticas y volumétricas de la zona. En este sentido hay que decir que se permiten sótanos sólo para uso

de garaje aparcamiento, pero no así semisótanos ya que ello supone habitualmente el incremento de altura de la planta baja y una alteración de la composición de huecos en fachada incompatible con la protección ambiental de la zona.

3.- Se propone la modificación la redacción del artículo art. 13.5.8. del P.G.O.U. que quedaría como sigue:

Subzona E3 y Subzona E4

Corresponden a los barrios de San Antón y Juncal respectivamente, procedentes ambos de planeamiento de desarrollo.

En el ámbito del Barrio de San Antón se permitirá exceder la altura del sótano sobre la máxima permitida en aquellos casos que justificadamente (parcelas de esquina,...) y por razones de topografía (desniveles en fachada superiores a 3 metros) así lo requieran.

4.- Se propone la modificación de la ordenanza de la Zona Albedín (A) art. 13.9.6. Subzona A3 procedente del Estudio de Detalle "Soto de Henares" del planeamiento anterior que quedaría redactada como sigue:

Subzona A3

1. Ámbito: se define esta subzona como el grupo unitario de viviendas denominado "Soto de Henares" desarrolladas según Estudio de Detalle procedente del planeamiento anterior.

2. Altura y número de plantas. Será como máximo de 6,90 metros y como mínimo de 5,85 metros y 2 plantas, con el objeto de mantener una altura uniforme para el conjunto de viviendas. Se permite una planta de sótano, y de semisótano siempre y cuando su volumen quede integrado en la altura máxima.

3. Cubiertas. Serán de tejado de teja curva cerámica "árabe" y no se admitirán las cubiertas planas salvo para elementos técnicos de instalaciones según recoge el art. 13.2.16. y sólo en 2ª crujía (a partir de 5 metros de la fachada aproximadamente). Se admiten construcciones sobre cubierta con las limitaciones recogidas en el art. 13.2.10.

4. Aparcamientos. Todas las edificaciones cumplirán lo establecido en los artículos 13.2.29. y 13.2.30. de estas Normas. El uso de garaje-aparcamiento se autoriza solo formando parte de los edificios de viviendas.

5. Tipologías de viviendas: será la de vivienda unifamiliar entre medianeras en manzana cerrada.

6. Usos permitidos: no se autorizan talleres del automóvil o de cualquier otro tipo, ni industrias de 1ª Categoría. Se permiten los usos oficinas y hostelería, este último con las limitaciones del artículo 12.4.9. de estas Normas.

5.- Para permitir el uso de tanatorios en las zonas industriales se propone que se altere la redacción del art. 12.5.1. equipamiento comunitario. que lo recoge en su apartado 2.2 Servicios de Interés Público y Social (SIPS) subapartado f) Cementerios y tanatorios que quedaría como sigue:

f) Cementerios y tanatorios

Mediante el que se proporciona el enterramiento o incineración de los restos humanos. Las nuevas implantaciones de este uso sólo serán admisibles en suelo no urbanizable.

Si la instalación se refiere exclusivamente a tanatorio sin incineración, este podrá implantarse en suelos de equipamiento públicos procedentes de planeamiento de desarrollo industrial y en las parcelas con este uso industrial excepto aquellas que lo prohíba expresamente las ordenanzas del sector y en cualquier caso quedaría prohibido en las zonas industriales agropecuarias, las Históricas y en la Zona industrial Matadero de Mimarsa.

Igualmente sería necesario el cambio del artículo 13.10.2. en las zonas llamadas IND-1, del artículo 13.10.3 para la zona IND-2, del art. 13.10.4. para la zona IND-3 y del artículo 13.10.9. para

la zona IND-TSM. En el apartado Usos Compatibles que quedaría redactado como sigue:

Usos Compatibles:

Todos excepto Cementerios y Residencial.

6.- Para permitir la colocación de ascensores en edificios existentes se recoge el siguiente artículo 13.2.33:

Artículo 13.2.33 Instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial.

a) Emplazamiento de los ascensores en edificios existentes.

Por su ubicación en el edificio, se pueden presentar las siguientes situaciones:

1. Ascensor en el interior del edificio.

2. Ascensor en patio interior cerrado.

3. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.

4. Ascensores Exterior al edificio, desarrollado sobre el dominio público.

En cualquier caso, en la solicitud de licencia, deberá razonarse y adoptarse la mejor ubicación posible de entre las relacionadas, atendiendo al orden de prioridad anteriormente establecido y a las características concretas del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

b) Accesibilidad

La instalación del ascensor deberá complementarse con todas las acciones que puedan ser técnicamente exigibles con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio, y en atención a las condiciones de éste.

El desembarco de las distintas paradas deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio. Siempre que sea técnica y tipológicamente posible habrá de garantizarse el acceso a la cabina del ascensor tanto desde la calle como desde la entrada a cada vivienda a través de itinerarios practicables, según la definición establecida en la Normativa vigente en materia de Accesibilidad.

Igualmente, las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las fijadas en la Normativa vigente en materia de Accesibilidad.

Excepcionalmente podrán proponerse modificaciones en el trazado de las escaleras (escalones compensados) no ajustadas a las disposiciones específicas de la Normativa antes citada, atendiendo a la mejora en la accesibilidad general del edificio que representa la instalación del ascensor, y siempre que esta determinación no suponga incumplimiento de la normativa vigente de Protección contra Incendios.

Cuando la edificación disponga de cubierta visitable, el ascensor deberá llegar obligatoriamente a la misma.

c) Incidencia en elementos de circulación: pasillos y escaleras.

La instalación del ascensor no supondrá disminución de la anchura de los pasillos y escaleras existentes, salvo que se justifique que los mismos presentan una anchura superior a la exigible en la normativa vigente en materia de Protección contra Incendios y de Accesibilidad.

En cualquier caso, este ancho no podrá reducirse por debajo de 1,00 m en escaleras y de 1,20 m en pasillos.

d) Evacuación.

La instalación de ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de evacuación que presente el edificio, salvo que dichas condiciones superen a las mínimas exigibles en la normativa vigente en materia de Protección contra Incendios, que en todo caso deberán respetarse.

Cuando el edificio no disponga de señalización de emergencia en su recorrido de evacuación, se preverá su instalación conjunta

con la del ascensor conforme a la normativa vigente en materia de Protección contra Incendios.

e) Incidencia en las condiciones de ventilación e iluminación de las escaleras y acceso a patios.

La instalación de un ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de ventilación e iluminación que tuviera la escalera.

Igualmente, en ningún caso la instalación del ascensor podrá suponer la desaparición de los huecos de acceso al patio.

f) Instalación de ascensor en patio interior cerrado.

Cuando no sea posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, podrá autorizarse la instalación del mismo en patio interior, siempre que se garantice que no incide negativamente en las condiciones de salubridad e higiene de las piezas habitables con huecos abiertos a dicho patio.

A los efectos anteriores se considerará que la instalación del ascensor no incide negativamente en dichas condiciones cuando se justifique que existe una superficie de huecos practicable y no enfrentada a la caja de ascensor en las piezas afectadas equivalente a 1/20 de la superficie útil de la pieza, siendo la superficie del hueco no inferior a 1/10 de dicha superficie útil.

En todo caso, cuando exista incidencia negativa, ésta podrá solventarse mediante la apertura de un nuevo hueco o ampliación del existente para garantizar una superficie de iluminación y ventilación resultante equivalente al mínimo establecido en la normativa urbanística para un supuesto de obra nueva o la superficie del hueco original, si ésta era inferior a dicho mínimo.

En el caso de patios de gran dimensión, podrá autorizarse la instalación de ascensor, siempre que la superficie resultante del patio sea equivalente a la superficie mínima de patio establecida para obra nueva y resulten luces rectas libres de obstáculos de 2,00 m.

g) Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado.

En los casos en que se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, en el interior del edificio o en patio interior, podrá autorizarse la instalación del mismo adosado a la fachada de la edificación.

La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones de la caja del ascensor, los materiales empleados y a la resolución de los problemas de accesibilidad al edificio.

La combinación de los criterios funcionales y compositivos serán definitivos en la valoración de la propuesta.

Excepcionalmente, la separación mínima a linderos o a otras edificaciones establecidas en la Normativa Urbanística, podrá ocuparse por la instalación del ascensor siempre que la caja del mismo se ajuste a las dimensiones mínimas necesarias.

No obstante lo anterior, deberá justificarse que la instalación del ascensor en el exterior del edificio no afecta a los recorridos peatonales y rodados y que en todo caso queda garantizada la accesibilidad a las edificaciones.

En el supuesto de que el espacio libre sea de titularidad pública, deberá aportarse por el interesado la correspondiente autorización de uso de la Administración titular.

h) Instalación de Ascensor exterior al edificio, sobre dominio público.

Con independencia del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo anterior, en determinados supuestos de carácter excepcional podrá autorizarse la instalación de ascensores adosados a un edificio existente ocupando suelo público, siempre que se justifique fehacientemente la imposibilidad física de

otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble, y se garantiza suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público.

En este caso, simultáneamente a la licencia de obras, se otorgará una ocupación privativa del dominio público mediante concesión conforme a la legislación vigente, que cesará cuando el edificio sea sustituido, o bien anticipadamente, cuando excepcionalmente el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquiera de los casos, con la extinción de la autorización procederá la desocupación del dominio público restituyéndolo a su estado original sin que el cese genere un derecho a indemnización por ningún concepto.

En el caso de que la instalación de ascensor afectara a las infraestructuras situadas en el dominio público, los costes de la modificación de su trazado deberán ser asumidos por los propietarios del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

i) Estudio Previo.

A efectos de aplicación de los artículos anteriores, cuando la instalación del ascensor se realice adosada a fachada, la autorización de dicha instalación estará supeditada a la elaboración de un estudio previo individualizado que aborde el tratamiento formal y constructivo de la caja de ascensor en relación con las fachadas del edificio al que se adosa y justifique la viabilidad de la instalación en relación con la incidencia sobre los condicionantes urbanísticos de su entorno inmediato.

Cuando el edificio existente forme parte de un conjunto unitario y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, el modelo que se defina en el estudio que se realice a propósito de la primera instalación que se acometa habrá de hacerse extensible al resto de instalaciones futuras que se soliciten en el ámbito del citado conjunto.

El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenda instalar. Igualmente, podrá rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en la imagen urbana de la edificación a su entorno.

El citado Estudio Previo deberá ser informado por el Ayuntamiento, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.

7.- Se propone modificar parcialmente la aplicación de la normativa de uso comercial en los aspectos referidos a los accesos al comercio de venta al menor y de salones de peluquería y estética en orden a su accesibilidad y a su consideración en función de su tamaño y previsión de afluencia de público. Se altera el art. 12.4.3.

Artículo 12.4.3. Comercio.

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando:

a) Se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor.

b) Desarrollan actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o realizan reparaciones de los mismos.

Se entenderán específicamente incluidos en este grupo, además de las anteriores, las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares, cuya superficie útil sea superior a los 100 m<sup>2</sup>. Para el resto de los casos se asimilarán a los despachos profesionales y consultas médicas a que se refiere el art. 12.4.7.2.a) Oficinas.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado 1.b de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

c) Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que:

El espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m<sup>2</sup> de superficie útil.

d) En caso de que en el edificio existan viviendas, estas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores, independientes, salvo que se trate de viviendas unifamiliares y la actividad la ejerza el mismo inquilino de la vivienda, en cuyo caso podrá compartir el acceso y las zonas comunes.

e) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un paso intermedio, con puerta de salida resistente a las condiciones que obligue la ley contra incendios.

f) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura mínima libre para semisótano o sótano será de 2,50 m.

g) Por razones compositivas del espacio urbano y de concordancia con el resto de edificios al que deberá ajustarse así como al entorno de la calle, no se admitirán fachadas ciegas, ni disonantes en términos arquitectónicos, debiendo, en todo caso, mantener la iluminación natural a través de la fachada.

a) Igualmente, como en cualquier otro uso los locales comerciales, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de las presentes Normas.

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 21 de febrero de 2011.- La Delegada de Urbanismo, p.d. Decreto Alcaldía 16/06/07, M<sup>a</sup> Jesús Serrano Jiménez.