

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE JAÉN GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. ÁREA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

1858 *Aprobada definitivamente la Modificación Puntual de la Ordenanza Reguladora de la Edificación núm. 7, Industrial en Grados 1º y 3º.*

Anuncio

El Pleno de la Corporación Municipal de Jaén, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2017 adoptó acuerdo aprobando inicialmente la Modificación Puntual de la Ordenanza Reguladora de la Edificación núm. 7, Industrial en Grados 1º y 3º, conforme al documento técnico elaborado por los Arquitectos Municipales del Área de Planeamiento y Gestión.

No habiéndose presentado reclamaciones contra dicho acuerdo, durante el plazo de treinta días de exposición al público del expediente, efectuado mediante anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén núm. 48, de 13 de marzo de 2017 y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Jaén, queda definitivamente adoptado el acuerdo de referencia hasta entonces provisional, tal como establece el Artículo 49 de la Ley de Bases de Régimen Local.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a continuación se inserta el texto íntegro del acuerdo de aprobación provisional de la ordenanza, elevado ya a definitivo, a todos los efectos legales y especialmente al de su entrada en vigor.

Contra el presente Acuerdo, podrá interponerse 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 a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA 7: INDUSTRIAL, GRADO 1.º CON RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR Y GRADO 2.º RESPECTO A LA SEPARACIÓN AL LINDERO TESTERO.

A.-MEMORIA INFORMATIVA.

A.1. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación es promovida por el Ayuntamiento de Jaén, a instancias del Servicio de Urbanismo de la Sección Jurídica y Administrativa, Licencias y D.U.

A.2. AUTOR DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación es redactada por los técnicos del Área de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Jaén.

A.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación que se plantea se refiere, únicamente, a la ordenanza reguladora de la edificación núm. 7; Industrial en sus Grados 1.º y 3.º, del Plan General vigente, y concretamente con respecto al retranqueo frontal y al retranqueo testero respectivamente, establecidos en los artículos 164.1. y 165.2. de las Normas Generales de la Edificación, Ordenanzas y Urbanización de las Normas Urbanísticas.

B.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

B.1. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

En relación con el retranqueo con respecto a la alineación exterior:

La Ordenanza edificatoria industrial establece este retranqueo en función del grado asignado a cada parcela:

El Grado 3.º, previsto para parcelas de grandes dimensiones, prevé la construcción de edificaciones exentas accesibles por todo su perímetro desde el interior de la parcela. El retranqueo frontal en este caso es obligatorio y de una dimensión mínima de 15 metros, siendo, por tanto razonable el mantenimiento de la exigencia de este retranqueo.

Para el Grado 2.º, el retranqueo establecido es de 5 metros como mínimo. Sin embargo, en el Grado 1.º, esta separación no es obligatoria pero, si se produce por interés del promotor de la actuación, ésta debe ser como mínimo de 6 metros. Esta discrepancia entre la dimensión mínima del retranqueo en los dos grados no parece deberse a ninguna finalidad concreta, por lo que es razonable unificar para ambos grados este retranqueo a la alineación exterior en aquellos caso en que se produzca.

En relación con el retranqueo con respecto al lindero testero:

La ordenanza de la edificación a la que se refiere esta modificación establece la separación que deben guardar las edificaciones con respecto a su lindero testero en función del grado que se le asigne a la parcela. Esto es, en el grado 1º, que son las parcelas de menor tamaño, no se obliga a ningún retranqueo a este lindero, permitiéndose éste, con una dimensión determinada y mínima de 3 metros cuando se requiera por el promotor de la actuación y, por tanto, en función de las necesidades del mismo y de la actividad que se pretenda. Sin embargo, en los Grados 2.º y 3.º se obliga a un retranqueo trasero de la edificación de 5 metros.

Esta determinación, incluida en la ordenanza de edificación contenida en el planeamiento general vigente, viene heredada de la normativa urbanística del anterior plan general aprobado en 1996. Entendemos que la finalidad de la misma, en el grado 2º, era la mejora de las condiciones de protección contra incendios en actividades industriales que requieren una parcela de mayores dimensiones. Sin embargo, con la entrada en vigor del R.D.

2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, se regula la posibilidad de implantación de las actividades en función de la tipología edificatoria de las naves y la resistencia al fuego de los materiales para evitar su propagación a las naves colindantes.

Esta regulación hace innecesaria la obligación de mantener los retranqueos obligatorios al lindero trasero establecida para los Grados 2.º de la ordenanza 7: Industrial, pudiendo quedar a criterio del promotor de la actividad la posibilidad de realizarlo o no.

En el Grado 3.º, en cambio, como ya hemos señalado, las parcelas son de mayor tamaño y por tanto las construcciones industriales de dimensiones más considerables. Aquí, donde la intención de la ordenanza es que las edificaciones que se ejecuten sean exentas, debemos concluir que es conveniente el mantenimiento de este retranqueo trasero.

B.2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Por todo lo anteriormente expuesto, se propone modificar los artículos 164.1. y 165.2. de las Normas Urbanísticas. Normas Generales de Edificación, Ordenanzas y Urbanización del Plan General vigente en los siguientes términos:

Redacción actual de los artículos:

Artículo 164. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

1. En el Grado 1 la nueva edificación podrá situar su plano de fachada en la alineación oficial exterior. En caso de retranqueo este será como mínimo de seis (6) metros, debiendo garantizarse el correcto tratamiento de las paredes adosadas a los linderos laterales de las edificaciones colindantes.

2. (...)

3. (...)

4. (...)

Artículo 165. Separación a linderos.

1. (...)

2. La separación de la línea de edificación al lindero testero se establece para cada grado:

- *Grado 1:* no se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros. El retranqueo será obligatorio cuando el lindero testero coincida con el límite del suelo urbano. En este caso, las fachadas traseras se tratarán como si dieran a espacio público.

- *Grados 2 y 3:* cinco (5) metros.

3. (...)

Redacción modificada de los artículos:

Artículo 164. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

1. En el grado 1 la nueva edificación podrá situar su plano de fachada en la alineación oficial exterior. En caso de retranqueo este será como mínimo de cinco (5) metros, debiendo garantizarse el correcto tratamiento de las paredes adosadas a los linderos laterales de las edificaciones colindantes.

2. (...)

3. (...)

4. (...)

Artículo 165. Separación a linderos.

1. (...)

2. La separación de la línea de edificación al lindero testero se establece para cada grado:

- *Grados 1 y 2:* no se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros. El retranqueo será obligatorio cuando el lindero testero coincida con el límite del suelo urbano. En este caso, las fachadas traseras se tratarán como si dieran a espacio público.

- *Grados 3:* cinco (5) metros.

3. (...)

Jaén, a 24 de Abril de 2017.- El Presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, FRANCISCO JAVIER MÁRQUEZ SÁNCHEZ.