

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BEGÍJAR (JAÉN)

2023/1314 *Se expone al público acuerdo de interpretación y aclaración de la norma 2251/02 de las Normas Subsidiarias de Begíjar: tipología edificatoria y condiciones de uso y volumen de las NN.SS. zona de expansión familiar.*

Edicto

Doña Eufrasia María Martínez Montes, Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Begíjar (Jaén).

Hace Saber:

Que el Ayuntamiento Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada con fecha 7 de marzo de 2023, adoptó, por unanimidad de sus ocho miembros asistentes, el siguiente acuerdo:

4. PROPUESTA DE ALCALDÍA CONCERNIENTE A ACUERDO DE INTERPRETACIÓN Y ACLARACIÓN DE LA NORMA 2251/02 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BEGÍJAR: TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN DE LAS NN.SS. ZONA DE EXPANSIÓN FAMILIAR.

Dada cuenta de la controversia suscitada en torno a la interpretación de la norma 2251/02 de las Normas Subsidiarias, que regula:

NORMA NÚMERO 2251/02: TIPOLOGÍA EDIFICATORIA, CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN.

- El tipo de edificación será en vivienda unifamiliar con o sin patio posterior.
- La parcela mínima será de 120 m².
- El fondo máximo edificable será de 20 metros.
- La ocupación será el 100% en planta baja, salvo para viviendas que no superará el 80% de la parcela y el 80% en el resto de plantas, salvo que el fondo máximo sea menor de 15 metros en cuyo caso se podrá llagar al 90%.
- El aprovechamiento neto será igual o inferior a 1,00 o 1,60 m²/m² según el máximo de plantas permitido y el uso destinado a la planta baja.
- Las alineaciones se ajustarán a lo establecido en el apartado correspondiente del conjunto histórico, pudiéndose retranquear de la alineación bajo las condiciones generales de la Norma 1511/02.
- La altura máxima se define en el documento anejo a las presentes normas.

- Las edificaciones anteriores que sobrepasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas normas (altura, profundidad edificable, ocupación de parcela, ...) podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como modificación de uso, pero no de aumento de volumen.

Con fecha 1 de marzo de 2023, se emite informe técnico justificando la interpretación de la norma, considerando que en la zona de expansión unifamiliar, hay calles donde se permite la construcción de tres plantas, la norma en cuanto a la ocupación estima el 100% en planta baja, salvo cuando sean viviendas que no superará el 80% de la parcela, y el 80% en el resto de plantas, salvo cuando el fondo máximo sea menor de 15 metros en cuyo caso se podrá ocupar el 90%, pero en cuanto a edificabilidad indica que el aprovechamiento neto sea igual o inferior a $1,00\text{m}^2/\text{m}^2$ o $1,60\text{m}^2/\text{m}^2$, según el máximo número de plantas permitido y el uso destinado a la planta baja, no dejando claro el aprovechamiento en calles donde se permiten tres plantas y qué ocurre con la edificabilidad cuando el solar tiene un fondo máximo menor de 15 metros.

Una vez examinada la documentación obrante en el expediente, y dada cuenta del informe emitido por doña Elena Rodríguez de la Torre, Arquitecto Municipal, se propone al Pleno de la Corporación, la adopción de los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO.- Considerar que en la zona de expansión unifamiliar la ocupación y el aprovechamiento neto será el siguiente, de conformidad con la interpretación que ofrece el informe técnico.

Ocupación:

Para solares con fondo máximo mayor o igual a 15 m:

- 100% en planta baja cuando el uso sea distinto al residencial.
- 80% en planta baja cuando el uso sea residencial.
- 80% en el resto de plantas cuando el uso sea residencial o cualquiera de los usos permitidos.

Para solares con fondo máximo menor a 15 m:

- 100% en planta baja cuando el uso sea distinto al residencial.
- 90% en planta baja cuando el uso sea residencial.
- 90% en el resto de plantas cuando el uso sea residencial o cualquiera de los usos permitidos.

Aprovechamiento:

Para solares con fondo máximo mayor o igual a 15 m:

- $1,00\text{ m}^2/\text{m}^2$ si es de una planta y el uso es distinto al residencial.
- $0,80\text{ m}^2/\text{m}^2$ si es de una planta y el uso es residencial.
- $1,60\text{ m}^2/\text{m}^2$ si el número de plantas es de dos.
- $2,40\text{ m}^2/\text{m}^2$ si el número de plantas es de tres.

Para solares con fondo máximo menor a 15 m:

- 1,00 m² /m² si es de una planta y el uso es distinto al residencial.
- 0,90 m²/m² si es de una planta y el uso es residencial.
- 1,80 m² /m² si el número de plantas es de dos.
- 2,70 m² /m² si el número de plantas es de tres.

Para usos distintos al residencial, el fondo máximo se determinará por la ocupación permitida.

SEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Lo que se publica para general conocimiento.

Begíjar, 9 de marzo de 2023.- La Alcaldesa-Presidenta, EUFRASIA M^a MARTÍNEZ MONTES.