

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

RESOLUCIÓN de 14 de mayo de 2012, de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo –Sección Urbanismo– referente al expediente de planeamiento que se cita de revisión del PGOU de Baeza.

En virtud de lo establecido en el artículo 39.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del PGOU de Baeza.

Cumplimiento de Resolución.

Anexo I Normativa urbanística.

RESOLUCIÓN DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2011, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-028/2011 DE REVISIÓN DEL P.G.O.U. DE BAEZA

La Delegación Provincial en Jaén de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la revisión del PGOU de Baeza, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Baeza, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Baeza, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 27 de noviembre de 2008, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales. Es sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Jaén la revisión del PGOU, de Baeza, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 25 de junio de 2010, previos los informes preceptivos.

Tercero. Se formula la revisión del PGOU de Baeza al objeto de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbana actual, estableciendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de dotaciones para sus habitantes.

De acuerdo con lo establecido en el art. 3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), entre los objetivos generales del planeamiento está regular la utilización del territorio municipal, profundizar en la vinculación de la red de ciudades medias del norte de Jaén, proteger y poner en valor el conjunto histórico y el patrimonio cultural existente en el término municipal de Baeza, diversificar la movilidad en el interior del casco mejorando la accesibilidad, generar una oferta de suelo residencial que satisfaga demandas locales, así como garantizar servicios urbanos en consonancia con la calidad ambiental.

Cuarto. Examinada la propuesta, en relación con la legislación y el planeamiento general vigente, se considera lo siguiente:

1. Estructura general y orgánica del territorio.

El sistema urbano de Baeza está polarizado por un núcleo urbano principal, Baeza, y tres núcleos secundarios: La Yedra, Las Escuelas y el Puente del Obispo. Baeza contiene la mayoría de la población y los centros dotacionales, administrativos y productivos. La Yedra es tratado como un núcleo de segunda residencia. Puente del Obispo es un núcleo de población resultado de una actuación de colonización de suelos en la Vega

del Guadalquivir y el núcleo de las Escuelas es un área urbana que localiza primera residencia de población orientada hacia actividades agropecuarias.

La estructura urbana del núcleo de Baeza se pretende abordar en base a las cuestiones de relación de la ciudad histórica con el crecimiento al norte, y la reconversión de esa zona norte en un tejido urbano complejo, donde junto al uso residencial aparezcan las dotaciones, los servicios y los usos complementarios. La vertebración de la ciudad se establece mediante un sistema viario compuesto por vías radiales de penetración al centro y arcos que envuelven al área urbana y enlazan las vías de penetración. En la actualidad el único arco completo es el que envuelve al casco formado por la Avenida de Sevilla y Avenida de Andalucía. El nuevo Plan plantea la creación de dos arcos viarios que envolverán el área urbana: las variantes norte y sur de la A-316. Se incorporan tres nuevos espacios significativos para reequilibrar las dotaciones de espacios libres en el núcleo urbano de Baeza: La ampliación del Parque Leocadio Marín, el nuevo Recinto Ferial y el Parque Norte.

El núcleo de La Yedra es el resultado de un crecimiento no reglado. Fruto de ese proceso de formación y crecimiento es la ocupación a saltos y la carencia de urbanización completa de algunas de las bolsas consolidadas. El planeamiento anterior clasificaba esas bolsas como suelo urbano pendiente de la realización de un plan especial u otro planeamiento de desarrollo que realizará la urbanización y creará reservas dotacionales. El presente Plan opta por clasificar las áreas edificadas o semiconsolidadas como suelo urbano no consolidado, con la obligación de redactar proyectos de urbanización que completen las redes de urbanización, y reguladas mediante la aplicación de ordenanzas. La propuesta de ordenación intenta estructurar y vertebrar las diferentes urbanizaciones existentes a partir de un sistema de espacios libres sustentado en los espacios con valores naturales o ambientales, como son los de la vaguada sur, y borde norte del núcleo.

Dos aspectos se han considerado fundamentales como criterios de ordenación de Puente del Obispo: por una parte, reconocer el valor urbanístico y arquitectónico del modelo de poblado de colonización original y las áreas de crecimiento. De otra, se trata de dar respuesta a las expectativas de desarrollo industrial de este núcleo, así como de revisar las condiciones de accesibilidad del mismo, motivadas por el nuevo trazado de la carretera Jaén-Úbeda que discurre por la margen opuesta del río. Dado que los suelos industriales previstos en el borde sur del núcleo y aún no desarrollados obedecen a una Modificación de planeamiento reciente, de julio de 2004, la Revisión del Plan General considera adecuado su mantenimiento. Asimismo se ha ampliado la reserva de suelos productivos al oeste de la carretera A-316 comprendiendo un amplio territorio definido por el meandro del río donde podrán desarrollarse en el futuro las expectativas de nuevas implantaciones industriales.

La ordenación de Las Escuelas sólo prevé tres áreas de intervención de pequeña entidad y todas ellas en Suelo Urbano No Consolidado. Una de ellas, el SUNC-LE-1 (antigua U-13 prevista por el planeamiento vigente), supone completar la demanda residencial del núcleo (8 viviendas) resolviendo la continuidad con las pistas deportivas municipales existentes. Asimismo se prevé una unidad para ampliar la parte sudoeste del núcleo, completando el viario y las manzanas residenciales existentes. Se prevén otras tres actuaciones para la localización de talleres y almacenes. Además se clasifican dos ámbitos de suelo urbano, uno consolidado (SUC-LE-1, con uso rotacional) y otro no consolidado (SUNC-LE-2, con uso industrial) localizados inmediatamente debajo de una balsa de riego de casi 5 ha de lámina de agua, elaborada con tierra compacta que puede presentar riesgos naturales para la población.

La estructura de articulación territorial de Baeza descansa en la red de carreteras interurbanas que atraviesa su territorio y las carreteras locales y provinciales que cruzan el núcleo principal de población. Es necesario advertir que el sistema actual está inmerso en un proceso de modernización por el cual las principales vías interurbanas A-32 y A-316 serán transformadas en autovías, mientras que la conexión Úbeda a Baeza ya ha sido desdoblada y tratada como avenida interurbana.

También dentro de la estructura territorial existe un Suelo Urbanizable sectorizado que es consecuencia de la aprobación del Plan de Ordenación Intermunicipal definido para el cumplimiento de un objetivo específico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la LOUA.

Para el Suelo No Urbanizable, uno de los objetivos del planeamiento municipal es la ordenación y protección de los valores y recursos territoriales, sean estos de tipo ambiental, productivo, cultural, paisajístico... etc. El Plan subdivide el Suelo No Urbanizable en todas las categorías previstas por la LOUA salvo la del Hábitat Rural Diseminado.

2. Sobre la ordenación del suelo urbano.

Para el suelo urbano consolidado el PGOU propone, en líneas generales, el mantenimiento de la ordenación vigente; en concreto para el Conjunto Histórico se mantiene la vigencia (de forma transitoria) de su Plan Especial de Protección. Las ordenanzas recogen y regulan la propuesta de edificación según la calificación del suelo. Dentro de cada tipología edificatoria se establecen distintos grados que matizan, en ámbitos concretos, parámetros tales como altura, ocupación, edificabilidad, usos pormenorizados, etc.

Esta Revisión del PGOU vigente incluye dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado aquellos terrenos incluidos en Unidades de actuación previstas en el Plan General vigente que han aprobado el

instrumento de planeamiento correspondiente y que, sin embargo, no se ha ejecutado la urbanización necesaria. Además, también se incluyen en esta categoría el Suelo urbano del Plan General anterior que no está edificado y urbanizado conforme a las determinaciones de aquel documento; los suelos que carecen de urbanización consolidada porque la urbanización existente no comprende todos los servicios, infraestructuras y dotaciones y, por último, los terrenos colindantes con áreas urbanas del plan anterior que se encuentran en situación de semiconsolidación y para los que se han definido ámbitos de desarrollo mediante unidades de ejecución.

3. Sobre la ordenación del suelo urbanizable.

Constituyen los suelos urbanizables del presente Plan los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado definidos por el Plan anterior que se encuentran con ordenación detallada aprobada y no han finalizado su ejecución, así como los de Suelo urbanizable sectorizado, en los que se establece el crecimiento residencial y de actividades productivas que deberán incorporarse de forma inmediata al proceso de urbanización, y por último el Suelo urbanizable no sectorizado constituido por los terrenos que tienen condiciones para la organización estructural del municipio, pero en los que las exigencias de crecimiento racional, proporcionado y sostenible aconsejan retrasar su incorporación al desarrollo urbano.

4. Sobre el suelo no urbanizable.

En líneas generales, el contenido del documento técnico de Revisión del PGOU realiza una calificación detallada del suelo no urbanizable y regula los diferentes usos y actividades que se podrán llevar a cabo en cada una de las diferentes categorías establecidas, de una forma sistémica. De forma genérica se da cumplimiento a los preceptos establecidos en la LOUA. Así se establecen las siguientes categorías:

1. Suelo No Urbanizable de especial protección por Legislación Específica:

A) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación ambiental:

- Parajes Naturales «Laguna Grande» y «Alto Guadalquivir».
- Red Natura 2000:
 - Lugares de Interés Comunitario (LIC).
 - Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).
 - Hábitats de Interés Comunitario.
 - Zonas de Importancia para las Aves (IBA).
 - Sitios Ramsar.
 - Inventario de Humedales de Andalucía.

B) Suelo No Urbanizable de especial protección por la Ley de Vías Pecuarias.

C) Suelo No Urbanizable de especial protección por la Ley de Aguas:

- Dominio Público Hidráulico (incluye Zona de servidumbre de paso de 5 m).
- Áreas con Riesgo de Inundación.

D) Suelo No Urbanizable de especial protección por la Legislación del Patrimonio.

2. Suelo No Urbanizable de especial protección por Planificación Territorial o Urbanística:

A) Suelo No Urbanizable de especial protección por Planificación Territorial:

- PEPMF Jaén (ZH-1) «Laguna Grande».

B) Suelo No Urbanizable de especial protección por Planificación Urbanística:

- Áreas de Interés Paisajístico.
- Áreas de Interés Biótico.
- Áreas de Interés Geomorfológico.

3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural:

A) Suelo No Urbanizable de carácter rural tipo I.

B) Suelo No Urbanizable de carácter rural tipo II

El Plan no ha calificado Suelo no Urbanizable de Especial Protección del Hábitat Rural Diseminado.

5. Protección del Patrimonio.

El Plan contiene un listado urbanístico de Bienes Protegidos que recoge los distintos Bienes merecedores de cautela, por aplicación de los artículos 21.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y 16.2 de la LOUA, dada la existencia de bienes o espacios en los que concurren valores singulares. El Listado incorpora fuentes, cruces, puentes, jardines y construcciones rurales. Asimismo en este Listado se recogen además de los yacimientos arqueológicos, aquellos otros detectados durante la prospección arqueológica superficial llevada a cabo en las áreas de nueva clasificación.

Para el ámbito del Conjunto Histórico la revisión del Plan General mantiene la vigencia del Plan Especial y Catálogo aprobados definitivamente el 12 de julio 1990 con carácter transitorio hasta que sea revisado su

contenido (en el plazo máximo de 3 años), introduciendo en él una serie de modificaciones al Plan Especial vigente.

La dimensión patrimonial tiene en el caso de Baeza un alcance especial por la condición que atesora junto a Úbeda de dualidad urbana declarada como Patrimonio de la Humanidad por sus valores singulares.

6. Sistema de Espacios Libres.

Los sistemas generales de espacios libres asignados al suelo urbano, urbanizable sectorizado y los no urbanizables situados en las laderas del Alcázar suman un total de 195.985,48 m², lo que supone que se alcanzará un estándar de 9,27 m² por habitante.

7. Equipamientos.

El Sistema General de Equipamientos de carácter dotacional está configurado fundamentalmente por la ampliación de la Academia de Suboficiales de la Guardia Civil, un nuevo Campo Hípico, un nuevo centro deportivo, un nuevo Centro de Salud, un nuevo instituto de educación secundaria y otros equipamientos existentes de funcionalidad general para la población: Plaza de Toros, matadero municipal, etc.

8. Comprobación de los límites de crecimiento del POTA.

En cuanto a los cálculos adoptados en la Memoria de Ordenación para verificar el cumplimiento de los límites generales de la Norma 45 del POTA, aparece el de cabida de población del 30% adicional en el crecimiento urbano, pero no aparece el de 40% de superficie de Suelo Urbanizable, en un periodo de ocho años. Además, no se aporta una evaluación superficial de las áreas urbanas consolidadas, que permita una comprobación somera de tal límite.

Por ello, al objeto de verificar los cumplimientos referidos ha de acudirse a la Memoria Informativa, en relación con el PGOU vigente, sus Modificaciones y su desarrollo. En los criterios de cómputo ha de atenderse a las Aprobaciones contrastadas del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización y, en último caso, al comienzo efectivo de las obras correspondientes.

Efectuados los cálculos de superficies, se propone la creación de 79,50 ha de Suelo Urbanizable que con respecto a las 305,57 ha de Suelo Urbano existente y urbanizado durante la vigencia del Plan se deriva un incremento de 26,02%, inferior al límite general. En cuanto a los cálculos de población la Memoria, partiendo de 16.253 hab, la capacidad residencial prevista es de 2.031 Viv; de lo que resulta, para el índice oficial de 2,4 Hab/Viv, una cabida de 4.874 hab, coincidente con el 30% de la población de partida.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley. Se aportan los informes preceptivos de la Agencia Andaluza del Agua, la Declaración de Impacto Ambiental, Carreteras, y Cultura.

Tercero. Su contenido es adecuado e idóneo según las determinaciones establecidas en el artículo 10 de la LOUA, por cuanto se establece la ordenación estructural del término municipal en los términos expresados en el mismo, así como la ordenación pormenorizada, con las determinaciones preceptivas y potestativas. Asimismo, contiene previsiones generales de programación y gestión.

En lo que respecta al Suelo Urbano y Urbanizable, el Plan General carece o incluso a veces, regula erróneamente determinaciones de ordenación que contravienen lo preceptuado en el art. 10 de la LOUA, así, en algunas de las fichas de ámbitos definidos como API, no aparecen todos los parámetros obligatorios que definen la ordenación estructural: uso, densidad y edificabilidades globales y en varios de ellos se hace por remisión a Planes Parciales o a Estudios de Detalle, que no definen legalmente la ordenación detallada.

Igualmente, se han definido ámbitos con clase y categoría de Suelo Urbano Consolidado (SUC) que precisan obras de urbanización e incluso otros definidos como API con clases y categorías de Suelo Urbano Consolidado (SUC) o Urbanizable Ordenado (SUO) no aparece el estado de gestión y ejecución de la urbanización.

En bastantes de los ámbitos definidos como SUNC o SUO aparecen las cifras y grafías de las dotaciones públicas locales dispuestas, siéndolo en cuantía inferior a los mínimos del art. 17.1 de la LOUA (30 m² por cada 100m²t para usos residencial o terciario, con mínimo del 10% del ámbito para Espacios Libres, o 14% del ámbito para uso industrial); aunque en las condiciones textuales remite a tales mínimos.

En virtud de lo establecido en el art. 46 de la LOUA y 12 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, uno de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado del núcleo de Las Escuelas (SUNC-LE-2) deberá tener la consideración de Suelo No Urbanizable debido al riesgo inherente por rotura de la balsa, dado que el desagüe natural de ésta deberá quedar expedito de construcciones y edificaciones que puedan albergar usos que requieran la presencia de personas para preservarlas de posibles daños.

Pese a que el plano correspondiente recoge el ámbito del POI La Loma como tal, en la memoria de ordenación del PGOU establece expresamente que «El presente Plan General no establece determinaciones para el desarrollo de esta actuación, clasificando los terrenos objeto de esa iniciativa como Suelo No Urbanizable». Debe tratarse de un error, por lo que se estará a lo dispuesto en la Orden del Consejero de 18 de diciembre de 2009, por la que se aprueba el Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial La Loma.

En cuanto al Suelo No Urbanizable el PGOU establece una Zona de Protección para el Acuífero UH-05.23, (que a su vez se subdivide en zonas tipo A y B) y una Zona sin restricciones específicas. No obstante, en el Plano 02 «Ordenación Territorial. Zonas del Suelo No Urbanizable» no se identifican dichas zonas, extremo que habrá de ser resuelto.

En algunas categorías de Suelo No Urbanizable regula condiciones de ocupación, superficie o edificabilidad que se consideran desproporcionadas, dado el carácter o limitaciones que implican.

También en esta clase de suelo el Informe de Valoración Ambiental (IVA) del PGOU establece que «Se deberá incluir una categoría de suelo no urbanizable de protección de acuíferos tomando como base el plano de información de unidades hidrogeológicas (o adaptar las categorías existentes a sus limitaciones)». A la vista de la redacción dada al presente artículo 8.17.PGOU, se entiende que se opta por la vía de adaptar las categorías existentes a limitaciones por la protección de acuíferos; por lo que se daría por cumplida la Condición 4.51. del IVA.

Por último, existen en el documento una serie de discrepancias y erratas que deberán ser corregidas en la forma expresada en la presente resolución.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2. B.a), 33.2.c) y 36.2.a.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo

RESUELVE

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la revisión del PGOU de Baeza, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento Urbanístico, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en los Fundamentos anteriores, y en concreto:

- No se ha corregido la referencia a planos del Plan Especial de Protección del Centro Histórico del artículo 1.8.f), detectado en el informe de Cultura de fecha 15.9.2010.

- En la calle San Pablo figura como SIPS la iglesia del mismo nombre. El jardín delantero del edificio, que funciona a modo de atrio, es propiedad de la Iglesia y por tanto no puede tener la calificación de espacio libre viario. En planos de detalle sí figura convenientemente grafiado.

- En la página Y-10 del Listado Urbanístico de Bienes Protegidos, la Unidad Arqueológica 16 no tiene la denominación-topónimo correcta.

- Hay discrepancia entre la delimitación del Bien Protegido de la ficha E-06 del Listado Urbanístico de Bienes Protegidos y la ordenación propuesta en la ficha planeamiento de la actuación SUNC-BA-14.

- En la ficha de la actuación SUNC-BA-14, el texto del apartado «objetivos» se corta.

- En la página Y-10 del Listado Urbanístico de Bienes Protegidos, la Unidad Arqueológica 16 no tiene la denominación-topónimo correcta.

- Se deberán subsanar las erratas advertidas en los artículos 11.152.1.B.b (categorías del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística); y artículo 11.177.3.e (eliminando las alusiones a usos industrial, ganadero o similar).

- Se deberán subsanar las erratas advertidas en el Plano 02 «Ordenación Territorial. Zonas del Suelo No Urbanizable»; en lo que respecta a la trama de las Vías Pecuarias núms. 2, 3, 4, 6, 7 y 8; y a la zonificación de los acuíferos UH-05.23 y UH-05.26.

- Se deberá subsanar la deficiencia advertida en la memoria de ordenación del PGOU, en lo referente a la clasificación de los terrenos del Plan de Ordenación Intermunicipal como Suelo No Urbanizable, debiendo establecer las determinaciones del mismo y en todo caso la ficha de ordenación aprobada.

- En los sectores y unidades de ejecución definidos como SUNC (SUNC-BA-1, SUNC-BA-3, SUNC-BA-4, SUNC-BA-5, SUNC-BA-8, SUNC-BA-9, SUNC-BA-11, SUNC-BA-13, SUNC-BA-16, SUNC-BA-18, SUNC-PO-1, SUNC-PO-2, SUNC-LY-1, SUNC-LY-2, SUNC-LY-3, SUNC-LY-4, SUNC-LY-5, SUNC-LY-6, SUNC-LY-7, SUNC-LY-9, SUNC-LY-10 y SUNC-LY-11), en que aparecen cifras y grafías de dotaciones públicas locales en cuantía inferior a los mínimos del art. 17.1 de la LOUA (aunque en las condiciones textuales remite a tales mínimos); habrá de concordarse las cifras y grafías cumpliendo con los mínimos legales, o en su caso justificar la exención parcial que regula el art. 17.2.

- Habrá de coordinar los parámetros establecidos en las Fichas de los ámbitos definidos como API (SUC-BA-API-U2, SUC-BA-API-CSV, SUC-BA-API-U14 y SUC-PO-API-U22), con los parámetros precisos, concordantes, de sus respectivos planeamientos de desarrollo aprobados.

- En aquellas actuaciones que se ven afectadas por las unidades arqueológicas definidas por la prospección arqueológica superficial (SUS-BA-2, SUNS-BA-3, SUNS-PO-1, SUNS-PO-2, SGEL-PO-1, SUS-PE-1, SUS-PE-2, SEGL-LY-2, SUNC-LE-3 y SUS-PL-1) se estará a lo dispuesto en el Informe de Cultura y en todo caso deberán ordenarse mediante Plan Parcial (no Estudio de Detalle) y compensar el aprovechamiento perdido si de la prospección resultase afectación.

Además se incorporarán los condicionamientos expresados en el Informe de Valoración Ambiental emitido por la Delegación Provincial de Medio Ambiente y se dará trámite a ésta para que manifieste si es o no necesario informe para valorar las subsanaciones por ella expresadas, una vez que se lleven a cabo por el Ayuntamiento de Baeza.

Se faculta al Vicepresidente Segundo de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuenta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

2.º Suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la revisión del P.G.O.U., del municipio de Baeza, por las deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo, en concreto:

- El ámbito definido SUC-BA-ED-3, dado que precisa obras de urbanización no interiores o de mera dotación complementaria de infraestructuras; por lo que los terrenos han de considerarse con la categoría de SUNC, conforme al art. 45.2.B de la LOUA, salvo en la parte edificada que se mantiene como consolidado.

- Las siguientes actividades en SNU: Edificios destinados a alojamiento temporal de trabajadores (art. 11.172.4); actividades de interés público: actividades destinadas a dotaciones especiales de la población (art. 11.176.B.2.B.2.); otras actividades que deban ser implantadas en SNU, (art. 11.176.B.2.D); industrias o actividades no integrables en áreas urbanas (art.11.176.B.2.F) y edificaciones de uso residencial (art. 11.177.4), pues se consideran desproporcionadas las condiciones establecidas sobre ocupación máxima de parcela, superficie máxima o edificabilidad, por lo que deberán reconsiderarse dichas determinaciones.

- Las siguientes categorías de SNU, hasta tanto no se fijen las determinaciones de la ordenación urbanística que eviten la formación de nuevos asentamientos:

- i. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación ambiental, Red Natura 2000: ZEPAs, Hábitats de Interés Comunitario, Zona de Importancia para las Aves y Sitios Ramsar (que se regulan en los apartados B., C., D. y E. del artículo 11.154).
- ii. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, Áreas de Interés Biótico (que se regula en el artículo 11.162).
- iii. En el suelo no urbanizable de carácter rural:
 1. Para las actividades de interés público: actividades destinadas al ocio de la población sin edificabilidad significativa (artículo 11.176.B.2.A).
 2. Para las actividades de interés público: actividades destinadas a dotaciones especiales de la población (artículo 11.176.B.2.B.2).
 3. Para las actividades de interés público: actividades de turismo rural (artículo 11.176.B.2.C).
 4. Para las actividades de interés público: otras actividades que deban ser implantadas en el suelo no urbanizable, excepto las industrias no integrables en el área urbana (artículo 11.176.B.2.D).

3.º Denegar la clasificación como suelo urbano no consolidado (SUNC-LE-2, con uso industrial) del núcleo urbano de Las Escuelas, que deberá ser clasificado como Suelo No Urbanizable, por presentar riesgos ciertos para la población.

4.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que integre los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento en Pleno y consecuentemente diligenciado, tras lo cual se elevará nuevamente a esta Comisión para su resolución.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Vicepresidente Segundo de la Comisión, Rafael Valdivielso Sánchez.

CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN

EXPEDIENTE: 10-028/2011, POR EL QUE, A RESERVA DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS INDICADAS, DE LA PARTE QUE SE SUSPENDE Y LA QUE SE DENIEGA, SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y EL DOCUMENTO TÉCNICO DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BAEZA (JAÉN)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, en adelante CPOTU, en sesión de fecha 10 de noviembre de 2011 aprobó definitivamente, en parte, el documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza, a reserva de la subsanación de deficiencias puestas de manifiesto en la Resolución, de la parte que quedó en suspenso y de la que se denegó.

Con fecha 16 de abril de 2012 tiene entrada en esta Delegación la siguiente documentación:

1. Certificación relativa a la dación en cuenta al Pleno de la Corporación de la entrega de dicho documento, en sesión ordinaria de fecha 29 de marzo de 2012.
2. Dos copias del documento de subsanación de deficiencias diligenciado con la dación de cuenta al Pleno.

Vista la documentación aportada por el Ayuntamiento, y sobre la base del informe favorable elevado por el Servicio de Urbanismo, según el cual se considera que se han subsanado las deficiencias indicadas en el apartado 1.º de la Resolución (manteniéndose la suspensión conforme al apartado 2.º y la denegatoria del apartado 3.º),

El Delegado Provincial y Vicepresidente segundo de la CPOTU

R E S U E L V E

Ordenar el registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza (Jaén), de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Jaén, 14 de mayo de 2012.- El Delegado, P.A., el Secretario General (Dto. 21/1985, de 5.2), Antonio Fernando López López.