

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 2 de agosto de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 9 de diciembre de 2014, sobre Innovación del PGOU para ajustes de alineaciones PEPCH-01 Alcazaba (Baza).

ANTECEDENTES

Para general conocimiento, se informa que en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 9 de diciembre de 2014, se aprobó definitivamente, la Innovación del PGOU para ajustes de alineaciones PEPCH-01 Alcazaba (Baza) Ref.ª: 1040/2005/10.

Habiéndose recibido, con fecha de registro de entrada, 4 de octubre de 2018, en esta Delegación Territorial, documentación de subsanación de deficiencias, aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento de Baza, el 26 de septiembre de 2018, los Servicios Técnicos de la Delegación, redactan Informe Favorable con fecha 22 de octubre de 2018, donde se considera subsanado dicho acuerdo.

Tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Baza con número 16/2012 y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de 9 de noviembre de 2018 (núm. registro 7874), se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, Acuerdo de la CTOTU de 9 de diciembre de 2014; y en el Anexo II, Memoria, puntos 1, 2, 3, 5 (Ficha Urbanística y Normativa) 7 y 8.

ANEXO I

Asunto: Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada adoptado en la sesión de fecha 9 de diciembre de 2014, sobre la Innovación de PGOU para ajustes de alineaciones PEPCH-01 Alcazaba (Baza).

Examinado el expediente de: «Innovación PGOU para ajustes Alineaciones PEPCH-01 Alcazaba» y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento, así como al Decreto 36/2014, de 11 febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Según lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 36/2014, de 11 febrero, se expuso por el ponente el informe que a continuación se reproduce y elevado a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por la persona titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente como propuesta de resolución:

El objeto de la presente Innovación es el de modificar el ámbito de la delimitación del Plan Especial de Protección de la Alcazaba (PEPCH-01) del PGOU de Baza, representado en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Conjunto Histórico de Baza (CH.OC.1 Ordenación Pormenorizada) y la correspondiente ficha de Planeamiento.

Se reduce el Plan Especial de Protección PEPCH-01 en 189 m², por lo que el PEPCH-01 pasa de una superficie recogida en el PGOU de 18.809'00 m² a una superficie de 18.620,00 tras la innovación.

Igualmente se modifica el artículo 10.203 Condiciones Particulares del Uso Espacios Libres en el conjunto Histórico de Baza, en su apartado 2. «Se prohíbe expresamente la realización de sótanos bajo este tipo de espacios». La innovación modifica el citado apartado en los siguientes términos:

«2. Se prohíbe expresamente la realización de sótanos bajo este tipo de Espacios, salvo los destinados a edificios de equipamientos públicos.»

Antecedentes:

El planeamiento general vigente anteriormente en Baza eran las Normas Subsidiarias aprobadas el 12 de abril del 1994. Con fecha 26 de noviembre de 2009, se aprobó una Modificación Puntual del PERICH, para el cambio de uso residencial a dotacional en una parcela propiedad municipal con la intención de construir un edificio de Equipamientos.

En la aprobación inicial del PGOU, el solar de equipamientos estaba incluido en el Plan Especial de Protección de la Alcazaba. Posteriormente se considero que el equipamiento no debía estar incluido dentro del Plan Especial de la Alcazaba, hecho que se traslado a la aprobación definitiva del PGOU.

Con la realización del proyecto y el cambio de escala se detecta un desajuste entre la realidad física y el proyecto desarrollado, lo que da lugar a esta modificación de delimitación del PEPCH-01.

Justificación:

El documento técnico justifica el cambio de delimitación del ámbito del Plan Especial de la Alcazaba, para adaptarse a la realidad física que requiere el proyecto del Equipamiento.

Documentación sustitutiva:

Se aportan los siguientes documentos sustitutivos del PGOU afectados por la innovación:

- Ficha del Sector PEPCH-01.
- Pagina 54 de la Memoria de Ordenación.
- Pagina 102 de la Normativa del PGOU que contiene el artículo 10.203 objeto de la modificación.

Observaciones:

Sobre la documentación.

En relación con la documentación aportada debemos indicar que:

Se aprecia de la lectura del documento aportado, que el Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deportes es incompleto, detectándose la ausencia de alguna pagina. No obstante, tal informe es favorable.

La fotocopia de la ficha en formato DINA 3 se encuentra mal, siendo esta incompleta y con las imágenes superpuestas.

Sobre el contenido.

La siguiente innovación estructural debe de ajustarte al régimen establecido en el art. 36 de la LOUA. Se analizan a continuación cada uno de los aspectos que debe cumplir la propuesta:

Se trata de una modificación estructural del planeamiento que puede tener aparejado un incremento el aprovechamiento lucrativo de la parcela resultante, por lo que debe justificarse tal extremo, independientemente de la justificación de las mejoras que supone para la ordenación. No obstante, teniendo en cuenta la titularidad pública del equipamiento no existe aumento del aprovechamiento lucrativo.

Procedimiento:

Con la presente Innovación se da cumplimiento a la regla del art. 36 de la LOUA donde se establece que la competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de planeamiento general cuando afecten a la ordenación estructural, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, igualmente dado que esta altera un sistema General de Espacios Libres de acuerdo con el citado artículo 36 de la LOUA, en su apartado 2.c).2.^a debe solicitarse el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

No se encuentra inconveniente urbanístico a la modificación planteada, una vez aclaradas las observaciones planteadas.

Dado que la Innovación altera un sistema General de Espacios Libres de acuerdo con el artículo 36 de la LOUA, en su apartado 2.c).2.^a debía solicitarse el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, Dictamen que ha sido emitido en sentido favorable en fecha 14 de octubre de 2014.

PROPUESTA	
APROBACIÓN DEFINITIVA:	Aprobación Definitiva, a reserva a la subsanación de deficiencias. (art.33.2.b) de la LOUA).
SUSPENSIÓN:	
DENEGACIÓN:	
INFORME:	

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente y los de legislaciones sectoriales de aplicación, todo ello conforme a las facultades atribuidas por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y demás disposiciones de aplicación, en relación con los artículos 31.2.B) y 32.4 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada

A C U E R D A

Primero. La aprobación definitiva (art. 33.2.b) LOUA) de la «Innovación PGOU para ajustes alineaciones PEPCH-01 ALCAZABA (Baza)» a reserva de simple subsanación de deficiencias, supeditando en su caso, su registro y publicación, al cumplimiento de la misma.

Deficiencias que deben ser subsanadas:

- El Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deportes es incompleto, detectándose la ausencia de alguna página.

- La fotocopia de la ficha en formato DINA 3 se encuentra mal, siendo esta incompleta y con las imágenes superpuestas.

Segundo. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Baza, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía según lo dispuesto en el artículo 41.1 de la LOUA tras su depósito en los registros municipal y autonómico de instrumentos de planeamiento (artículo 41.2 de la LOUA). Su incorporación en los registros correspondientes y su posterior publicación, se producirán una vez sean subsanadas las deficiencias que han sido observadas en este acuerdo.

Contra dicho acuerdo de la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer el recurso contenciosos-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contenciosos Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que corresponde según

00160389

la competencia territorial prevista en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa, de 13 de julio, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro recurso que estime procedente. La Delegada Territorial, María Inmaculada Oria López.

ANEXO II

M E M O R I A

1. Situación actual.

Se redacta el presente documento con el objeto de modificar el ámbito de la delimitación del Plan Especial de Protección de la Alcazaba (PEPCH-01) del PGOU de Baza representada en el plano de Ordenación Pormenorizada del Conjunto Histórico de Baza (CH.OC.1 Ordenación pormenorizada) y en la correspondiente ficha de planeamiento.

2. Antecedentes.

Con fecha de 26.11.2009, fecha en que el planeamiento en vigor eran las NN.SS., se aprobó una Modificación puntual del PERICH, para el cambio de uso residencial a dotacional en una parcela propiedad municipal con la intención de construir un edificio de Equipamientos. Esta Modificación puntual de tramitó paralelamente a la tramitación del PGOU de Baza.

En la aprobación inicial del PGOU, el solar de equipamientos estaba incluido en el Plan Especial de protección de la Alcazaba.

Tras la aprobación de la Modificación puntual del PERICH de las NN.SS., se consideró que en el PGOU, el equipamiento no debía estar incluido en el Plan Especial de la Alcazaba, hecho que se trasladó al documento de aprobación definitiva del PGOU y que permite interpretar el Plano de Ordenación Pormenorizada y de delimitación del P.E-Alcazaba.

Cuando se procede a realizar el proyecto del Edificio de Asuntos Sociales y tras el levantamiento topográfico y el cambio de escala, así como un estudio exhaustivo del terreno, se corrigen los posibles errores de dibujo que puedan existir al pasar del Plano de Ordenación Pormenorizada, que está representado a escala 1:1.000, a una escala mayor que permita proyectar el edificio correctamente, y se observa que hay una pequeña variación de la realidad física del solar con respecto a la representación del mismo en el PGOU.

En el proyecto de edificio, dicha variación está destinada a la adecuación del entorno del mismo para su acceso por la fachada a la Alcazaba.

En la resolución favorable de la Consejería de Cultura, para la aprobación del proyecto del edificio de Equipamiento destinado a Servicios Sociales, se recomienda recoger en la Innovación de PGOU, los límites exactos del solar.

Esta variación en el ajuste de alineaciones es de muy escasa entidad y afecta, únicamente a terrenos de titularidad municipal de dominio público.

No cambia el destino de dicho suelo ya que se trata de la adecuación del entorno de la fachada posterior.

Además, se completará la normativa urbanística a fin de permitir la realización de sótanos bajo la rasante del uso de espacios posteriores en el Conjunto Histórico, de manera que pueda autorizarse, el edificio de equipamientos autorizado por Cultura.

3. Objeto de la innovación y justificación de la misma.

A) La representación en la documentación gráfica del PGOU del solar destinado a Equipamientos no coincide, no coincide exactamente con la realidad física del mismo.

Se reduce, por tanto, el ámbito del Plan Especial de Protección PEPCH-01 en 189 m², por lo que el PEPCH-01 pasa de una superficie recogida en el PGOU de 18.809,00 m² a una superficie de 18.620,00 m², tras la Innovación.

El destino del suelo no varía.

00160389

Aún siendo la modificación de escasa entidad, se recoge en la presente Innovación del PGOU.

B) Por otro lado, la normativa del PGOU en el art. 10.203 Condiciones Particulares del Uso Espacios Libres en el Conjunto Histórico de Baza, dice su apartado 2.º Se prohíbe expresamente la realización de sótano bajo este tipo de espacios.

A este apartado se le añadirá la salvedad de edificios de equipamientos públicos, a fin de poder autorizar el edificio informado favorablemente por la Consejería de Cultura, por lo que quedará con la siguiente redacción:

2. Se prohíben expresamente la realización de sótanos bajo este tipo de espacios, salvo los destinados a edificios de equipamientos públicos.

C) El PEPCH-01 es un Plan Especial de protección para el ámbito de la Alcazaba, para el cual se está redactando el documento correspondiente. En la misma ficha del PGOU, se especifica, en los objetivos y criterios de ordenación que los parámetros estructurales corresponden a las edificaciones existentes en el ámbito y no se permite el aumento de edificabilidad ni de densidad de vivienda. A su vez, en la clase de suelo se especifica que se trata de un Suelo Urbano Consolidado.

Por tanto, se proceden a la eliminación de los valores relacionados con el aprovechamiento y en este mismo sentido se eliminan los valores que hacen referencia a los Espacios Libres. De esta manera se adecua la ficha a la Clase de Suelo.

4. Descripción del contenido de la innovación.

Se plantea la modificación del ámbito del PEPCH-01.

Esta modificación no supone alteración alguna de los parámetros del PGOU al no cambiar el destino del suelo.

La Innovación afecta la delimitación del PEPCH-01, por tanto se modifican los siguientes documentos del PGOU:

- Plano CH.OC.1 Ordenación pormenorizada.
- Ficha del PEPCH-01 del libro de Determinaciones Urbanísticas, apartado 01 Suelos Urbanos No Consolidados con CH.
- Página 54 de la Memoria de Ordenación.
- Artículo 10.203.2 de la Normativa.

5. Actual.

- Ficha del PEPCH-01 del libro de Determinaciones Urbanísticas, apartado 01 Suelos Urbanos No Consolidados con CH, quedando sustituida por esta en el PGOU.

NOMBRE: Alcazaba		CÓDIGO SECTOR: FEPCH-01	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m ²):	18.620,00
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,402
Área de reparto:		Superf. edif. total (m ²):	7.485,24
S.G. E. afecto (m ²):		Áreas objeto (m ²):	
Carga exterior del sector (m ²):	0,00	Áreas, medio AR:	
Aprov. medio x Sup. sector (m ²):		Aprov. subterf. Propietarios (BPM):	
Año (100%):		Límites: 52	
Nº mínimo viviendas según régimen de protección pública:		Total Viviendas: 52	
Densidad de viviendas por hectárea: 28			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Código:	UR-CT	Coef. de uso:	Aprovechamiento (m ²)
USOS Y TIP.:	Uso Tradicional	Protección:	
UR-CT:	100,00	Coef. de uso:	7.485,24
DOTACIONES PUBLICAS:		Propuesta (m ²):	
Equipamientos:		Módulo de la LOUA (m ²):	
Espacios Libres:		0,00	
Nº Pisos de Aparcamiento:		0	
Figura de Planteamiento:		Fase: 1	
Iniciativa Planteamiento:	Plan Especial	Prioridad: Alta	
Sistema de actuación:	Por dotación		
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN			
<p>Planteamiento de la Alcazaba de Baza. Los parámetros urbanísticos corresponden a las edificaciones existentes en el ámbito, no se permite el aumento de la edificabilidad ni de la densidad de viviendas.</p> <p>El ámbito de planeamiento de VA afectado por las Normas de Calificación de Conservación Preterrito (art. 12.6a), Calificación Autonómica (art. 12.6a) y Calificación Autonómica (art. 12.6f).</p> <p>OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN</p> <p>Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del suelo de planeamiento las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Las actuaciones que se realicen en el Plan de Ordenación General serán objeto de un estudio conjunto (y de un hito de ordenación urbanística) con el resto de acciones planificadas para el mismo ámbito de planeamiento, los datos serán actualizados. 2. Las acciones de espacio libre y verde que se realicen en el Plan de Ordenación, así como las condiciones que sean existentes en paralelo en el planeamiento, se aplicarán al ámbito de planeamiento. 3. Los valores que se representen en el plano serán aplicables en cualquier momento de la ejecución de los proyectos de desarrollo urbanístico. <p>La ordenación pública será revisada periódicamente y podrá ser aprobada por la Comisión de Cultura y Patrimonio de la Junta de Andalucía.</p> <p>El planeamiento de desarrollo físico de la Alcazaba de Baza será aprobado por la Agencia Andaluza del Agua para cumplir con los requisitos de los instrumentos de ordenación.</p>			



MAPA DE ACT. UR. RES. AMBITOS DE ORDENACIÓN



- Página 54 de la Memoria de Ordenación actual.

A continuación se recogen los cuadros resumidos con las determinaciones estructurales de todas las áreas y sectores del presente Plan.

Plan Especial de Protección de la Alcazaba de Baza en Su Entorno Consolidado:

Código	Nombre	Uso Global	Superficie (M ²)	Cost. Estimada (M [€])	Área. M ²	Nº Vivienda	Nº Vivienda Demandada (Vivienda)	E.Libres (M ²)	E.Libres (M ²)	Estado (M ²)
PEPCH-01	Alcazaba	RESIDENCIAL	18.620	0,402	52	0	28	0	0	0

Áreas de Reforma Interior y en Su Entorno No Consolidado:

Código	Nombre	Uso Global	Superficie (M ²)	Cost. Estimada (M [€])	Área. M ²	Nº Vivienda	Nº Vivienda Demandada (Vivienda)	E.Libres (M ²)	E.Libres (M ²)	Estado (M ²)
PERCH-01a	Industrial Ctra. Murcia	INDUSTRIAL	43.658	0,061	0,419	0	0	0	4.206	1.704
PERCH-01b	Industrial Ctra. De Murcia	INDUSTRIAL	32.053	0,713	0,688	0	0	0	0	0
PERCH-02	Antigua Zona Industrial	TERCARIO	11.766	1,300	1,485	09	02	06	1.042	1.029
PERCH-03	Adyacencia Júcar a Plaza de Toros	RESIDENCIAL	4.667	1,279	1,042	42	42	02	467	1.529
PERCH-04	Plan Especial de Reforma Interior 04	RESIDENCIAL	2.716	1,300	1,042	26	0	06	036	424
PERCH-05	Antigua Estación Ferromotriz	TERCARIO	31.466	0,069	0,789	22	22	7	3.147	1.256
PERCH-06	Plan Especial de Reforma Interior 06	RESIDENCIAL	12.053	0,590	1,052	01	21	48	1.260	648
PERCH-07	Plan Especial de Reforma Interior 07	RESIDENCIAL	20.329	1,000	1,062	109	100	09	3.006	2.428
PERCH-08	Reforma Industrial 08	INDUSTRIAL	54.528	0,550	0,550	0	0	0	5.454	2.107
PERCH-09	Reforma Industrial 09	INDUSTRIAL	143.928	0,100	0,700	0	0	0	14.263	9.293
PERCH-10	Reforma Industrial 10	INDUSTRIAL	3.073	1,000	1,062	31	11	64	001	441
PERCH-11	Núcleo de Baza PERCH-11	RESIDENCIAL	2.653	1,102	1,325	20	0	77	058	372
PERCH-12	Núcleo de Baza PERCH-12	RESIDENCIAL	660	1,300	1,513	8	1	81	129	148
PERCH-13	Núcleo de Baza PERCH-13	RESIDENCIAL	1.070	1,300	1,513	13	4	83	207	248
PERCH-14	Núcleo de Baza PERCH-14	RESIDENCIAL	1.886	1,300	1,513	12	4	64	437	291
PERCH-15	PERCH-15 de las Cuñas de Baza	RESIDENCIAL	873.144	0,368	0,439	1.891	832	33	57.214	8.564
PERCH-01	Empresas y Esp. Comerc.	TURISTICO	24.415	1,040	0,942	82	20	20	8.141	0
PERCH-02	Núcleo de Baza PERCH-02	RESIDENCIAL	5.706	1,300	1,548	87	22	100	1.328	800
PERCH-03	Calle Alvarado	RESIDENCIAL	417	1,300	0,942	4	1	06	163	0
PERCH-04	Núcleo de las Finas	RESIDENCIAL	8.428	1,215	0,942	53	20	00	1.197	791
PERCH-05	Troncos de Olivos	RESIDENCIAL	2.133	1,300	0,942	29	0	00	900	324
PERCH-06	Calle Comares	RESIDENCIAL	1.010	1,300	0,942	10	4	06	248	105
PERCH-07a	Troncos del Tronco Comares	RESIDENCIAL	1.053	1,300	1,548	18	0	07	1.392	034
PERCH-07b	Troncos del Tronco Comares 2	RESIDENCIAL	1.045	1,300	1,548	18	10	10	000	0
PERCH-08	Calle Jacon	RESIDENCIAL	0.960	1,300	0,942	8	3	00	233	105
PERCH-09	Calle Nueva	RESIDENCIAL	1.400	1,300	0,942	13	0	06	344	229
PERCH-10	PERCH-10	RESIDENCIAL	0.010	1,300	1,548	8	3	100	009	128
PERCH-01	Núcleo de Baza PERCH-01	RESIDENCIAL	1.070	1,300	1,513	12	4	64	430	293
PERCH-01	Núcleo del Pinar de Baza	RESIDENCIAL	0.141	0,007	0,020	227	104	20	8.100	2.219

EXCELLENTE INC. AYUNTAMIENTO DE BAZA. CONSERVIERA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO



Aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día

26 SET 2018
 Ayuntamiento de Baza
 Baza
 Secretario Gral.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA BAZA



7. Conveniencia y oportunidad de la formulación de la Innovación.

Con la Innovación propuesta se recoge la realidad física y se permite la ejecución del proyecto el edificio destinado a Equipamientos cumpliendo la recomendación de la Resolución de Cultura.

No afecta a la generalidad del PGOU de Baza.

8. Legislación aplicable.

La modificación planteada se inscribe en el marco del T.R. de la Ley del Suelo, la LOUA y Plan General de Ordenación Urbanística. En los aspectos y determinaciones no contemplados o insuficientemente definidos en este proyecto será de aplicación lo establecido en los preceptos anteriores.

La construcción del nuevo edificio para Igualdad y Bienestar Social es necesaria debido a las necesidades de la población al carecer el municipio en este momento de un lugar de semejantes características.

Es necesario para la puesta en funcionamiento del edificio y los acabados adecuados de su entorno, poder actuar en la zona trasera del mismo ya que es el acceso a la última planta y una de las fachadas. De esta manera podrá quedar perfectamente acabado para su puesta en uso, todo ello en cumplimiento del art. 36.2 a)1.^a de la LOUA.

Esta modificación es de carácter estructural al englobarse dentro del art. 10.1.A)a), de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y se seguirá el procedimiento establecido en el art. 36.2 de dicha ley, correspondiendo a la Consejería competente en materia de urbanismo regla 36.2 c)1.^a, para lo que se requerirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, regla 36.2.c)3.^a

Granada, 2 de agosto de 2019.- El Delegado, Antonio Jesús Granados García.