

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN 11 de noviembre de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de aprobación definitiva que se cita.

Para general conocimiento, se informa que en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, celebrada el 10 de abril de 2014, se aprobó definitivamente, a reserva de simple subsanación de deficiencias, la innovación núm. 3 al PGOU de Huétor Tájar-Adaptación Parcial de la revisión de las NN.SS. para la clasificación como Sistema General de BIC, el inmueble sito, en la Plaza de Andalucía, núm 6. Con fecha de 30 de julio de 2014, el Pleno del Ayuntamiento aprobó la documentación técnica que subsanaba las observaciones planteadas en el Acuerdo aprobatorio de la CTOTU de 10 de abril de 2014.

El objeto de tal Innovación es Recalificar una parcela del Sistema General de Equipamientos, denominado «EQ.13, Ayuntamiento» (actualmente en desuso) en el documento de Adaptación, a «Residencial, Ordenanza 3» y Recalificar una parcela «Residencial Ordenanza 3» a Sistema General de Equipamientos.

Tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Huétor Tájar y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados con número de inscripción 6251, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido siguiente:

- En Anexo I: Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 10 de abril de 2014 por la que se aprueba definitivamente la Innovación núm. 3 al PGOU-Adaptación Parcial de la revisión de las NN.SS. para la clasificación como Sistema General del BIC, el inmueble sito, en la Plaza de Andalucía.
- En Anexo II: Objeto y Contenido Normativo.
- En Anexo III: Planimetría.

ANEXO I

Acuerdo de la CTOTU de fecha 10 de abril de 2014 sobre Innovación núm. 3 al PGOU-Adaptación Parcial de la revisión de las NN/SS para la clasificación como Sistema General del BIC, el inmueble sito, en la Plaza de Andalucía, núm 6 (Expte. 00051/A/3)

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión celebrada el pasado día 10 de abril de 2014 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Examinado el expediente de Innovación núm. 3 al PGOU-Adaptación parcial de la Revisión de las NN.SS. de Huétor Tájar para clasificación como Sistema General de BIC, el Inmueble sito en la Plaza de Andalucía, núm. 6, promovido por el Ayuntamiento de Huétor Tájar, con referencia: 00051/A/3, y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento, así como el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

HA RESUELTO

Primero. La Aprobación Definitiva (art. 33.2.b LOUA) a reserva de subsanación de deficiencias, publicación y registro, de la "Innovación núm. 3 al PGOU-Adaptación Parcial de la Revisión de las NN.SS. de Huétor Tájar para clasificación como Sistema General de BIC, el Inmueble, sito en la Plaza de Andalucía, núm. 6, con referencia: 00051/A/3".

Segundo. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Huétor Tájar, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía según lo dispuesto en el artículo 41.1 de la LOUA tras haberse procedido a su depósito, en los registros municipal y autonómico de instrumentos de planeamiento (artículo 41.2 de la LOUA).

Contra el citado Acuerdo de la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso Administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que corresponda según la competencia territorial prevista en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 13 de Julio, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro recurso que estime procedente. La Delegada Territorial. María Inmaculada Oria López.»

Granada, 11 de noviembre de 2014.- La Delegada, María Inmaculada Oria López.

ANEXO II. OBJETO Y CONTENIDO NORMATIVO

- DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN NÚM. 3

A. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA.

De acuerdo a lo establecido en el art. 36 de la LOUA, toda innovación del Planeamiento General vigente habrá de justificarse y fundamentarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

En este sentido, esta actuación pretende por una parte, la obtención de un Sistema General que mejore las prestaciones de aquel cuya descalificación se pretende, puesto que el nuevo Sistema General cuyo destino será Dotacional Cultural, tiene como iniciativa primordial la puesta en valor de los restos de la antigua fortificación medieval, así como el facilitar el acceso al Torreón Nazarí que se alza junto a él, y poniendo por tanto a la población en contacto con un Patrimonio que le es propio y que le resultaba inaccesible.

Por otra parte, la superficie del Sistema General cuya descalificación se persigue, supone una pérdida menor, dado que estaríamos hablando de la descalificación de una superficie de 76,54 m² a cambio de una superficie de 177,13 m² de Equipamiento.

Por otra parte, el edificio que se alza sobre la parcela no tiene calidad alguna de ningún tipo, encontrándose en un estado de uso deficiente que desaconseja su utilización para un destino público, hecho que ha motivado el desalojo del mismo.

B. FINES Y OBJETIVOS.

Con la propuesta adoptada se estima factible conseguir llevar a término los intereses municipales con una compensación adecuada y satisfactoria para el propietario del inmueble a expropiar.

C. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE INNOVACIÓN FRENTE A LA DE REVISIÓN PARCIAL DE PLANEAMIENTO GENERAL.

De acuerdo a lo establecido en el art. 37 de la LOUA, se establece que se deberá acudir a la revisión parcial del planeamiento vigente al superarse alguno de los parámetros expresados a continuación.

a) Justificación de que la actuación propuesta no supone un incremento de la población superior al 25%.

Considerando las innovaciones a la Revisión de las NN.SS. aprobadas hace cuatro años, nos encontramos que la misma, si bien, modifican determinaciones del planeamiento general, las mismas afectan a determinaciones de carácter pormenorizado no suponiendo por ello un incremento en la población del municipio.

Lo anteriormente expuesto puede comprobarse sobre la Tabla 1: Planeamiento General del Municipio (Instrumento de Planeamiento vigente e innovaciones) del documento PGOU-AP de la Revisión de las NN.SS. de Huétor Tájar.

La Innovación núm. 1, trata de la reclasificación de suelos de uso terciario lo que no supondría un incremento en la población del municipio.

Por tanto, a los efectos del cálculo del incremento de la población, consideramos la Innovación núm. 2, la cual a día de hoy, se encuentra en fase de tramitación, pendiente de aprobarse provisionalmente por parte del Pleno del Ayuntamiento, encontrándose en fase de exposición pública.

El cálculo del incremento de la población al que daría lugar Innovación núm. 2, es el que a continuación se justifica:

Unidad familiar: Vivienda de 100 m² construidos.

Núm. habitantes por vivienda: 2,4 habitantes.

De acuerdo con los datos de la innovación:

Superficie Sector = 120.603,49 m² = 12,06 ha.

Edificabilidad Global Sector 1 (Bruta) = 0,652 m²/m².

Metros cuadrados construidos: 120.603,49 m² * 0,65 m²/m² = 78.392,27 m² construidos.

De donde resulta un incremento de la población de:

Población = 78.392,27 m² construidos * 2,4 habitantes) 100 m² construidos= 1881,41 habitantes.

La innovación núm. 3, no supone incremento alguno de la población dado que existe un detrimento de suelo destinado a uso residencial, esto es, pasamos de tener un suelo destinado a uso residencial de 177,13 m² a un suelo de uso residencial de 76,54 m², destinando por tanto 100,59 m² menos de uso residencial y por tanto suponiendo un descenso en la población.

Unidad Familiar: Vivienda de 100 m² construidos.

Núm. de habitantes por vivienda: 2,4 habitantes.

Edificabilidad: 3,70 m² de suelo/m² de techo.

M² de suelo: -100,59 m².

Pérdida de Edificabilidad: -372,18 m² de techo.

De donde resulta:

-Incremento Población = (-372,18 m² construidos * 2,4 habitantes) 100 m² construidos = -9 habitantes.

Considerando que no hay incremento, tan sólo tendremos en cuenta el incremento de la población de la Innovación núm. 2, esto es, contando con que Huétor Tájar tiene una población de 10.134 habitantes a fecha de 1.1.2011 de acuerdo con los datos oficiales del censo municipal, resulta que la innovación planteada supone un incremento de la población de un 18%, inferior al 25% fijado por el art. 37 de la LOUA.

Por tanto, nos encontramos en el caso de una Innovación del Planeamiento General que no incide en el aumento de la población del municipio.

b) Incremento de la superficie de suelos clasificados como urbanos:

En la presente Innovación, no se produce aumento alguno de los suelos clasificados como urbanos.

D. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE ACUERDO CON EL ART. 10

La presente Innovación no afecta a las reservas de zonas verdes y espacios libres de acuerdo a lo establecido en el art. 10.

E. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO AL ART.10 A LOS SUELOS DOTACIONALES.

La presente Innovación repercute de manera positiva sobre los Sistemas Generales de Uso Dotacional del municipio, no afectándolos negativamente en modo alguno.

F. FICHA TÉCNICA CONTENIDA EN LA NN.SS. Y FICHA TÉCNICA DE LA PROPUESTA.

F.1. DE ACUERDO AL PGOU-AP DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS.

INMUEBLE SITO EN LA PLAZA DE ANDALUCÍA, NÚM. 2:

SUPERFICIE DE SUELO: 154,17 m².

SUPERFICIE DE SUELO DESTINADO A S.G. EQUIPAMIENTO: 76,54 m².

SUPERFICIE DE SUELO DESTINADO A USO RESIDENCIAL-ORD 3: 77,63 m².

INMUEBLE SITO EN LA PLAZA DE ANDALUCÍA, NÚM. 6:

SUPERFICIE DE SUELO: 177,13 m².

SUPERFICIE DE SUELO DESTINADO A USO RESIDENCIAL-ORD 3: 177,13 m².

ART. 32. EQUIPAMIENTO	
SITUACIÓN URBANÍSTICA	
Planeamiento:	REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
Clasificación del Suelo	URBANO
Calificación:	EQUIPAMIENTO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Son aquellas actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social, salvo las infraestructuras, con independencia de la titularidad.

La asignación de aprovechamientos estarán en función de su localización conforme a la asignación efectuada por plano de zonificación. Si bien, en cuanto a las condiciones de ordenación, se estarán en lo dispuesto en la normativa sectorial que corresponda de acuerdo con el uso público al que vaya a destinarse la edificación.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamientos en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos. En las zonas consolidadas, en las que sea inviable, el Ayuntamiento eximirá del cumplimiento de dicha reserva.

ART. 30. ORDENANZA ZONA 3	
SITUACIÓN URBANÍSTICA	
Planeamiento:	REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
Clasificación del Suelo:	URBANO
Calificación:	ORDENANZA 3
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima:	120 m ² o la Catastral
Ocupación Planta Baja:	100% (1)
Ocupación Resto de Plantas:	90%
Ocupación en Planta de Ático:	No procede
Fondo Máximo Edificable:	No Procede
Dimensión patio:	3 m ²
Número máximo de plantas:	4
Altura Máxima:	13,50 m
Semisótano, altura máxima s/rasante:	1,50 m
Edificabilidad:	La resultante
Retranqueos a fachada:	No se permiten (3)
Retranqueos a medianería:	No se permiten
Tipología:	AD
Uso:	Residencial

(1) Cuando el Uso sea vivienda de ocupación máxima será el 90%.

(2) La parcela dispondrá como mínimo de un patio de 3x3

(3) En caso de separación a fachada, se tratará el cerramiento con solidez de inmueble.

F.2. DE ACUERDO A LA NUEVA PROPUESTA

INMUEBLE SITO EN LA PLAZA DE ANDALUCÍA, NÚM. 2:

SUPERFICIE DE SUELO: 154,17 m².

SUPERFICIE DE SUELO DESTINADO A USO RESIDENCIAL-ORD 3: 154,17 m².

INMUEBLE SITO EN LA PLAZA DE ANDALUCÍA, NÚM. 6:

SUPERFICIE DE SUELO: 177,13 m².

SUPERFICIE DE SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTO: 177,13 m².

ART. 32. EQUIPAMIENTO	
SITUACIÓN URBANÍSTICA:	
Planeamiento:	REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS
Clasificación del Suelo:	URBANO
Calificación:	EQUIPAMIENTO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Son aquellas actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social, salvo las infraestructuras, con independencia de la titularidad.

La asignación de aprovechamientos estarán en función de su localización conforme a la asignación efectuada por plano de zonificación. Si bien, en cuanto a las condiciones de ordenación, se estarán en lo dispuesto en la normativa sectorial que corresponda de acuerdo con el uso público al que vaya a destinarse la edificación.

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamientos en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos. En las zonas consolidadas, en las que sea inviable, el Ayuntamiento eximirá del cumplimiento de dicha reserva.

ART. 30. ORDENANZA ZONA 3	
SITUACIÓN URBANÍSTICA	
Planeamiento:	REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
Clasificación del Suelo:	URBANO
Calificación:	ORDENANZA 3
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima:	120 m ² o la Catastral
Ocupación Planta Baja:	100% (1)
Ocupación Resto de Plantas:	90%
Ocupación en Planta de Ático:	No procede
Fondo Máximo Edificable:	No Procede
Dimensión patio:	3 m ²
Número máximo de plantas:	4
Altura Máxima:	13,50 m
Semisótano, altura máxima s/rasante:	1,50 m
Edificabilidad:	La resultante
Retranqueos a fachada:	No se permiten (3)
Retranqueos a medianería:	No se permiten
Tipología:	AD
Uso:	Residencial

(1) Cuando el Uso sea vivienda de ocupación máxima será el 90%.

(2) La parcela dispondrá como mínimo de un patio de 3x3.

(3) En caso de separación a fachada, se tratará el cerramiento con solidez de inmueble.

Para la obtención del nuevo Sistema General de equipamiento, se llevará a cabo su Expropiación amparada en la declaración por Ministerio de la Ley de Patrimonio Histórico Español de la Declaración de BIC del inmueble, con pago en especies con el otro inmueble objeto de la Innovación, tal y como se recoge en el Borrador del Preconvenio Expropiatorio suscrito entre el Ayuntamiento de Huétor Tájar y el propietario del inmueble sito en la Plaza de Andalucía núm. 6.

ANEXO III. PLANIMETRÍA

