

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ANUNCIO de 4 de enero de 2016, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Granada, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que se cita.*

Anuncio de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Granada, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de octubre de 2015, sobre la modificación puntual de las NN.SS. adaptadas a la LOUA de Zújar por cambio de delimitación de la UE-3, referente a la exclusión de determinados suelos de su ámbito, en el que se suspende el mismo.

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, celebrada el 21 de octubre de 2015, se Suspendió la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar (art. 33.2.d) de la Modificación Puntual de las NN.SS., adaptadas a la LOUA de Zújar por cambio de delimitación de la UE-3, referente a la exclusión de determinados suelos de su ámbito. Ref.: 00040/A/1.

De conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, donde se establece que los Acuerdos adoptados en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística por los órganos de la Consejería competente en materia de urbanismo previstos en los art. 39 y 41 de la Ley 7/2002 y cuantos correspondan en su calidad de Administración actuante deberán ser publicados en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía; se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I el Acuerdo de Suspensión de la CTOTU de 21 de Octubre de 2015.

#### ANEXO I

Asunto: Acuerdo de la CTOTU de Granada de fecha 21 de octubre de 2015 sobre «Modificación Puntual de las NN.SS., adaptadas a la LOUA de Zújar por cambio de delimitación de la UE-3, referente a la exclusión de determinados suelos de su ámbito». Ref 00040/A/1.

Examinado el expediente sobre Modificación puntual de las NN.SS. adaptadas a la LOUA de Zújar por cambio de delimitación de la UE-3, referente a la exclusión de determinados suelos de su ámbito Ref.: 00040/A/1, 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 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Según dispone el artículo 10 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se expuso por el ponente el informe que a continuación se reproduce y que fue 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:

«INFORME PROPUESTA DELEGACIÓN TERRITORIAL. INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO

Municipio: Zújar.

Figura de Planeamiento: Modificación puntual de las NN.SS. adaptadas a la LOUA de Zújar por cambio de delimitación de la UE-3, referente a la exclusión de determinados suelos de su ámbito. Promovido por Pedro A. Pérez Martínez y otros. Ref.: 00040/A/1.

Informe: 21 de Octubre de 2015.

#### A N T E C E D E N T E S

#### PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Planeamiento General: Normas Subsidiarias de Zújar (AD: 26/06/1997) Adaptación Parcial a la LOUA (AD: 02/05/2014)

## PLANEAMIENTO A MODIFICAR

Planeamiento General: X  
Unidad de Actuación:

Plan Especial:  
Plan Parcial:

## TIPO DE SUELO

Urbano Consolidado:  
Urbanizable:

Urbano No Consolidado: X  
No Urbanizable:

## TRAMITACIÓN

## TRÁMITE

## FECHA

Aprobación Inicial:

25 de febrero de 2014.

Información Pública:  
(con alegaciones)

BOP: 24 de marzo de 2014; Diario Ideal: 20 de marzo de 2014.

Aprobación Provisional:

14 de junio de 2014.

Aprobación Provisional:

27 de febrero de

Información Pública:

BOP núm. 93: 19 de mayo de 2015  
BOP núm. 105: 5 de junio de 2015  
DIARIO IDEAL: 27 de mayo de 2015  
DIARIO IDEAL: 8 de junio de 2015

## DOCUMENTACIÓN

El índice general del documento aportado es el siguiente:

1. Memoria Descriptiva y Justificativa.
2. Normas Urbanísticas.
3. Estudio Económico Financiero.
4. Resumen Ejecutivo.
5. Documentación complementaria.
6. Planos.

## C O N T E N I D O

## Á M B I T O

Según la Memoria del documento, los suelos objeto de la presente modificación se encuentran dentro de la actual delimitación de la UE-3 y se corresponden con tres parcelas y un tramo de vial denominado calle Pasillo. Este ámbito también tiene frente a la avenida de los Baños.

Las parcelas que componen el ámbito son las siguientes:

Parcela	Referencia catastral	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	4155607WG1545E0001PE	529,65
2	4155608WG1545E0001LE 4155606WG1545E0001QE	445,93
3	4155609WG1545E0001TE	322,63
Vial	---	229,79

La superficie total de los suelos que se pretenden excluir de la UE-3 es de 1.521 m<sup>2</sup>.

El ámbito de Suelo Urbano No Consolidado de la UE-3, que inicialmente medía 19.200 m<sup>2</sup>, ahora queda, en la propuesta, con una superficie de 17.679 m<sup>2</sup>.

## OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN

De acuerdo con el apartado 1.2.1 del documento, el objeto es modificar puntualmente las NN.SS. de Zújar adaptadas parcialmente a la LOUA, cambiando la delimitación del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC en adelante) de la UE-3, excluyendo 1.521,00 m<sup>2</sup>s (3 parcelas y 1 vial) que pasarían a tener la categoría de Suelo Urbano Consolidado (SUC en adelante).

Este cambio pretende recoger la realidad de unos terrenos que deberían haberse considerado como SUC cuando se aprobaron las NN.SS., así como en su posterior adaptación a la LOUA.

Según el apartado 1.2.2 de la memoria, la modificación se justifica en que actualmente los suelos de las tres parcelas cuentan con los requisitos que exige el artículo 45 LOUA para que tengan la condición de SUC: forman parte del núcleo de población, están dotadas de acceso rodado por vía urbana, servicio de abastecimiento de agua desde red municipal, conexión a la red de saneamiento municipal y suministro eléctrico, además están conectadas a la malla urbana y consolidado con su edificación.

De acuerdo con el artículo 10.1.A)a) de la LOUA, la innovación propuesta altera aspectos de la ordenación estructural, ya que afecta a la categorías del Suelo Urbano.

## P R O P U E S T A

Según se desarrolla en el documento, la modificación propone excluir del ámbito de la UE-3, las tres parcelas referidas y un tramo de viario, que pasarían de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado, con una superficie total de 1.521 m<sup>2</sup>s.

Las tres parcelas, de uso residencial, tendrían la calificación de Manzana Cerrada (artículo 3.1 del Capítulo IV de la Revisión de NN.SS.).

Por otra parte, se propone la nueva delimitación del SUNC de la UE-3, que pasaría de 19.200 a 17.679 m<sup>2</sup>s, manteniendo el uso global residencial. La nueva ficha de planeamiento contiene las siguientes determinaciones:

FICHA PARA EL DESARROLLO DE LA UE-3 INNOVACIÓN.  
CUADRO MODIFICADO Y SUTITUTIVO DEL ANTERIOR.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER.

• Clase de Suelo	Suelo Urbano Consolidado
• Superficie Bruta	17.679,00 m <sup>2</sup>
• Uso Global	Residencial
• Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
• Densidad	32 viv/ha
• Aprovechamiento Medio	0,53445 ua/m <sup>2</sup> s
• Aprovechamiento Objetivo (ua)	9448,58 ua
• Aprovechamiento Subjetivo. Propietarios 90%ua	8.503,72 ua
• Cesión Aprovechamiento Ayto 10% ua	944,85 ua
• Número de viviendas totales	56

DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

• Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> t)	10.607,40 m <sup>2</sup> t
• Edificabilidad Vivienda Libre (m <sup>2</sup> t)	7.425,18 m <sup>2</sup> t
• Edificabilidad Viv.VPO (m <sup>2</sup> t)	3.182,22 m <sup>2</sup> t

Usos Pormenorizados Características del Edificio:	Tipología	Porcentaje	Edificabilidad m <sup>2</sup> t	Coef. Uso ua/ m <sup>2</sup> t	Aprovechamiento ua
La especificada para Nuevos ensanches (NE). Unifamiliar adosada Admitiéndose un 33% del resto de tipologías admitidas en dicho artículo de las NNSS.	U.ADOSADA	70	5.240,48	1	5.240,48
	V.P.O	30	2.245,92	0,8	1.796,74
	M.CERRADA	70	1.484,70	0,8	1.187,76
	V.P.O	30	636,30	0,65	413,60
	U.HILERA	70	700,00		630,00
	V.P.O	30	300,00	0,9 0,6	180,00

**DOTACIONES PÚBLICAS**

- Espacios Libres (m<sup>2</sup>s) . 1.910 m<sup>2</sup>s  
Según art.17 LOUA min 18 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t
- Equipamientos (m<sup>2</sup>s) 1.275 m<sup>2</sup>s  
Según art.17 LOUA min 12 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t.
- Reservas plazas 54 plazas  
Aparcamientos.
- Sistema de actuación Compensación.
- Costes de Urbanización Correrán a cargo de los propietarios del suelo de la unidad de ejecución.
- Planeamiento de desarrollo y proyecto a realizar. - Plan Parcial.  
- Proyecto de Reparcelación.  
- Proyecto de Urbanización  
- Estudio de detalle cuando sea necesario.
- Objetivos -Completar viario.  
- Dotar de infraestructura urbanística.  
- Obtener espacios libres.  
- El Plan Parcial ubicará concretamente tipologías y las dotaciones según la LOUA.

**INFORMES SECTORIALES**

**1. Informe de Vivienda.**

Con fecha 13.2.2015 se emite informe de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Granada, en el que se indica que en la UE-3 se deberá efectuar la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial o a otros regímenes de protección pública.

**2. Informe de Incidencia Territorial.**

Con fecha 2.12.2014 se emite por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada el Informe de Incidencia Territorial en el que se concluye que la Innovación en trámite no tiene incidencia territorial en el sentido en que no afecta a la estructura del asentamiento, no supone una modificación de la clasificación de suelo urbanizable, no altera el régimen de protección del SNU ni afecta a sistemas generales de interés o incidencia supramunicipal.

**I N F O R M E**

**1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO:**

El municipio de Zújar ya contaba con Delimitación del Suelo Urbano (DSU) cuando se aprobaron definitivamente las Normas Subsidiarias con fecha 3.10.1985. Posteriormente, tuvo lugar la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias en fechas 26.6.1997 y 20.11.1997.

Por aplicación del Decreto 11/2008, el Ayuntamiento de Zújar aprobó la Adaptación Parcial de las NN.SS. con fecha 2.5.2014.

**2. ANÁLISIS DEL ÁMBITO A LO LARGO DE LOS DISTINTOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO:**

A continuación se analiza el ámbito objeto de la modificación en referencia a la clase y categoría de suelo a lo largo de los distintos instrumentos de planeamiento que se han ido aprobando. Para un mayor entendimiento se han incluido gráficos.

1.º Según la D.S.U. (1979), parte de la franja que da al Camino del Pasillo se clasificaba como S. Urbano, estando, el resto del ámbito, clasificado como S. No Urbanizable.

(Véase plano correspondiente de la Delimitación de Suelo Urbano (A.D. 1979))

2.º Posteriormente, las NN.SS. (1985) reducen la franja del S.Urbano del Camino del Pasillo y clasifica el resto de l ámbito como S.Urbanizable.

(Véase plano correspondiente de las Normas Subsidiarias (A.D. 1985))

3º El documento de Revisión de NN.SS.(1997), aunque reconoce en los planos la realidad de las edificaciones construidas, define el ámbito de la UE-3 incluyendo los tres suelos objeto de modificación. La ficha de planeamiento, establece como objetivo obtener mediante la ejecución de la UE-3:completar el viario, dotar de infraestructura urbanística y obtener espacios libres.



4.º Finalmente, el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.(2014), que establece por primera vez las categorías del S.Urbano, establece el suelo de la UE-3 como sector de urbano no consolidado, por no haber sido desarrollado, según se indica en el apartado 3.1 “Clasificación y categoría del suelo” de Adaptación.



2. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA:

A. Sobre la evaluación del incremento de población (N.45 POTA).

En virtud del artículo 45 del POTA y de la Instrucción 1/2014, sobre la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial y teniendo en cuenta la clase de suelos objeto de la innovación, se comprueba que la modificación no afecta a los crecimientos de superficie ni de población.

B. Sobre el contenido del documento técnico aportado

Analizada la documentación aportada se han encontrado deficiencias que se entienden sustanciales y que se detallan a continuación:

1. Las parcelas catastrales, dibujadas en la memoria de la modificación, no coinciden con las fijadas en el Catastro, según las referencias catastrales aportadas:



PARCELARIO CATASTRAL ACTUAL



PARCELARIO DE LA MODIFICACIÓN

2. Según el apartado 1.2.2 de la Modificación, no existe documentación administrativa sobre las obras de urbanización realizadas en el tramo de la Calle Pasillo, objeto de exclusión. Por otra parte, el Ayuntamiento tampoco aporta documentación sobre la ejecución de este tramo de vial ni sobre su propiedad.

Esta circunstancia hace que no se encuentre justificado que dicho tramo se ejecutara cumpliendo la Ley y el Planeamiento urbanístico vigentes en ese momento.

3. No se aporta documentación sobre la situación urbanística y administrativa del resto de edificaciones existentes que no se excluyen del ámbito.

4. Existen documentos sobre licencias de obra que no especifican la ubicación de la obra a la que se refieren y por tanto no se puede asegurar que se refieren a las edificaciones objeto de la modificación.

5. Según la documentación aportada sobre las parcelas objeto de modificación, se concedieron licencias de obra durante la vigencia de las NN.SS.-1985, cuando parte de esos suelos estaban clasificados como Urbanizables y, por tanto, sujetos al desarrollo del correspondiente Plan Parcial, en concreto parte de las edificaciones de las parcelas 1 y 2.

6. Según la documentación aportada, las tres edificaciones se ejecutaron con licencias de obra municipales concedidas entre 1987 y 1992, según el Ayuntamiento, es decir antes de la aprobación definitiva de la Revisión de las NN.SS. Sin embargo, se aporta documentos sobre licencias de obra concedidas entre 1999 y 2011, cuando dichos suelos ya estaban sujetos al desarrollo de la UE-3.

7. Las edificaciones de las parcelas que se pretenden extraer de la UE-3, tienen todas dos plantas, sin embargo, la modificación les asigna una edificabilidad neta máxima de 2,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (correspondiente a 3 plantas), siendo esta edificabilidad superior a la preexistente.

Este incremento de edificabilidad supone también un incremento en el aprovechamiento lucrativo, sin embargo no se encuentra en el documento que se haya justificado el cumplimiento del artículo 36.2.a)2.ª de LOUA, según el cual: "toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones

previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro».

C. Sobre la propuesta de modificación.

Del análisis de los antecedentes de planeamiento y de la documentación aportada se indica lo siguiente:

Según la documentación aportada, las tres edificaciones se ejecutaron con licencias de obra municipales concedidas, la mayor parte, antes de la aprobación definitiva de la Revisión de las NN.SS. de 1997 y así se reconoció en los planos del citado instrumento de planeamiento (Revisión NN.SS-1997).

Es decir, aun conociendo la existencia de las citadas licencias, el Ayuntamiento durante la redacción de la Revisión de NN.SS. y en virtud de sus competencias, entendió que dichas parcelas debían incluirse en el ámbito de la UE-3 por no tener los servicios urbanísticos las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existía o se fuera a construir, y así lo estableció en la ficha de planeamiento de la UE-3, en la que se fijan como objetivos a conseguir mediante el desarrollo del ámbito: completar el viario, dotar de infraestructura urbanística y obtener espacios libres.

### C O N C L U S I Ó N

Visto todo lo anterior, se determina que las tres parcelas objeto de la modificación no tienen la categoría de consolidado en base a lo siguiente:

La circunstancia de que las tres parcelas tengan elementos propios del suelo urbano consolidado (edificaciones e infraestructuras urbanas), no es condición suficiente para que tengan dicha categoría, dado que el resto de deberes que le corresponden por estar incluidas en un sector de SUNC (deberes establecidos en el artículo 51.1.C) «Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes» de la LOUA: cesiones, equidistribución de cargas y beneficios, entre otros) aún no se han materializado.

En este sentido, se entiende que no se encuentra justificado que la modificación se fundamente en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística ni de las reglas y estándares de ordenación (artículo 36.2.a)1.ª de LOUA).

Por tanto, se concluye que la propuesta de modificación no se adecua en materia urbanística.

### P R O P U E S T A

Suspensión: Suspender la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por deficiencias sustanciales a subsanar, de acuerdo con el artículo 33.2.d) de la LOUA.”

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: Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar, de acuerdo con el artículo 33.2.d) de la LOUA del instrumento de planeamiento: Modificación puntual de las NN.SS. adaptadas a la LOUA de Zújar por cambio de delimitación de la UE-3, referente a la exclusión de determinados suelos de su ámbito. Ref.: 00040/A/1

Contra la presente Resolución, que según el artículo 20.4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA num. 35 de fecha 20.2.2014) no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante la persona Titular de esta Consejería, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de esta Resolución.

Ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con los litigios entre Administraciones Públicas.

Granada, 4 de enero de 2016.- La Delegada, María Inmaculada Oria López.