

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

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

*Anuncio de 23 de noviembre de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Granada, por el que se hace público la resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y urbanismo, de 8 de mayo de 2018, sobre la innovación núm. 3 del PGOU-Adaptación de Vegas del Genil, Vial de la Vega de Belicena (Ref. 00031/A/3).*

Para general conocimiento, se informa que en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, celebrada el 8 de mayo de 2018, se aprobó definitivamente, (art. 33.2.b) LOUA) la «Innovación núm. 3 al PGOU-Adaptación de Vegas del Genil, Vial de la Vega en Belicena», a reserva de simple subsanación de deficiencias, supeditando en su caso, su registro y publicación, al cumplimiento de la misma.

Con fecha de 30 de julio de 2018, se recibió en la Delegación Territorial, documentos de subsanación de deficiencias, aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento de Vegas del Genil, con fecha de 19 de julio de 2018; constando Informe de Subsanación de tales deficiencias de los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial, 28 de septiembre de 2018. Tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Vegas del Genil con fecha de 7 de noviembre de 2018 (Núm. 1/2018) y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de 8 de octubre de 2018 (Núm. Registro 7838) 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, y 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, se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, Resolución de la CTOTU de 8 de mayo de 2018; y en el Anexo II, en la Memoria, el epígrafe: Propuesta de Modificación 1.

#### ANEXO I

Asunto: Resolución de la CTOTU de fecha de 8 de mayo de 2018, sobre «Innovación núm. 3 del PGOU-Adaptación de Vegas del Genil, Vial de la Vega en Belicena (Ref. 00031/A/3).

Examinado el expediente y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento, y 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, expuesto por el ponente el informe que a continuación se reproduce, fue elevado a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, la siguiente Propuesta de Resolución:

#### MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

MUNICIPIO: Vegas del Genil (Belicena).  
OBJETO DEL EXPEDIENTE: Innovación núm. 3 del PGOU-Adaptación de las NNSS de Vegas del Genil.  
Vial de la Vega de en Belicena.  
Promotor: Ayuntamiento de Vegas del Genil. (Ref: 00031/A/3).

00146716

INFORME: Junio 2015 (ACM).  
6 de marzo 2017 (RVS).  
21 de noviembre 2017.

#### PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

PLANEAMIENTO GENERAL: NNSS de la Vega del Genil.  
Aprobación Definitiva 29/09/2000.  
PGOU, Adaptación parcial de las NNSS de Vegas del Genil.  
Aprobación Definitiva 27/11/2009.  
Ref. 00031/A/3.

#### PLANEAMIENTO A MODIFICAR

PLANEAMIENTO GENERAL: X PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

#### TRAMITACIÓN

APROBACIÓN INICIAL (PLENO)	24/11/2016
INFORMACIÓN PÚBLICA:	BOP 07/02/2016 D.Ideal 21/12/2016
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA:	IAE 22/11/2016 (FAVORABLE)
APROBACIÓN PROVISIONAL: (Pleno)	27/07/2017

##### 1. Documentación.

La documentación técnica aportada se ordena en los siguientes apartados:

1. Memoria: Objeto.- Antecedentes.- Justificación.- Propuesta de modificación 1.- Propuesta de modificación 2.- Resumen Ejecutivo.

2. Anexo Derivado del Informe de Incidencia Territorial a la Innovación al PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Vegas del Genil.

3. Planos.

##### 2. Objeto de la innovación.

De acuerdo con el documento presentado el objeto del mismo es:

Modificación 1. Introducir una nueva ordenanza, residencial bloque abierto, en el planeamiento vigente. El ámbito es la totalidad del término municipal.

Modificación 2. Modificar la calificación de una parcela con esta nueva ordenanza y con espacios libres públicos (parte son sistemas generales y parte sistemas locales). El ámbito son terrenos con una superficie de 1.997,56 m<sup>2</sup> ubicados sobre el vial de la Vega.

En este ámbito se aumenta la edificabilidad y se presenta cálculo del aumento del aprovechamiento lucrativo. Dado que el coeficiente de la tipología adoptada de vivienda plurifamiliar es de 0,9 resulta el siguiente cálculo del aprovechamiento:

Existente: 2.796,52 m<sup>2</sup>t x 1,00(vivienda unifamiliar) = 2.796 m<sup>2</sup>cuc

Propuesta: 3.083,60 m<sup>2</sup>t x 0,9 (vivienda plurifamiliar) = 2.775,24 m<sup>2</sup>cuc

El documento aprobado provisionalmente incluye un epígrafe con el cálculo del aprovechamiento en base a coeficientes de ponderación de tipologías establecidos en el documento de adaptación a la LOUA de las NNSS. De ello resulta que no existe aumento del aprovechamiento, por lo que se mantiene la categoría de suelo urbano consolidado dentro del ámbito.

En el siguiente cuadro se resume la innovación propuesta:

Planeamiento vigente				Modificación propuesta			
Superficie parcela	Calificación	Edificabilidad/ Superficie edificable techo	Coefficiente de uso/ Aprovecham.	Superficie parcela	Calificación	Edificabilidad/ Superficie edificable techo	Coefficiente de uso/ Aprovecham.
1.997,56 m <sup>2</sup> s	Residencial Edificación Zona 3	1,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 2.796,58 m <sup>2</sup> t	Coef. =1 2.796,58 UA	1.713,11 m <sup>2</sup> s	Residencial Bloque Abierto	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s 3.083,60 m <sup>2</sup> t	Coef. =0,9 2.775,24 UA
				35,84 m <sup>2</sup> s	SGEL	--	--
				248,61 m <sup>2</sup> s	Espacios libres locales	--	--

### Cumplimiento del estándar de Sistemas Generales de Espacios Libres.

La innovación propuesta afecta a la superficie de techo edificable dentro del ámbito, incrementándola 287,02 m<sup>2</sup>t en total. Si tenemos en cuenta 1 habitante por cada 40 m<sup>2</sup> (artículo 10.1.A)c.1) de la LOUA), la modificación incrementa la población en 7 habitantes.

El ratio de Sistema General de Espacio Libre por habitante, de acuerdo con el documento de Adaptación a la LOUA, es 5,12 m<sup>2</sup>s SGEL/habitante. Por tanto, de acuerdo con el artículo 36.2.a)5ª) de la LOUA, la innovación debe prever un aumento de Sistema General de Espacios Libres de 35,84 m<sup>2</sup>s, en proporción al aumento de población.

De acuerdo con el documento, se establece la superficie de 35,84 m<sup>2</sup> de Sistema General de Espacios Libres, cumpliéndose el artículo 36.2.a)5ª) de la LOUA, y manteniéndose el ratio de SGEL/habitante existente.

### 3. Informes sectoriales.

El Ayuntamiento de Vegas del Genil ha recibido los siguientes informes:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (7/07/2017). Informe favorable condicionado al cumplimiento de las siguientes consideraciones:

1. Los vertidos generados deberán recogerse en una Estación Depuradora de Aguas Residuales y se deberá contar con autorización de vertido de este Organismo, cumpliendo con los valores límite de emisión establecidos en la misma.

2. Se deberá contar con un título concesional para aprovechamiento de aguas públicas para abastecimiento de población en el que se recojan los consumos actuales, los previstos en el instrumento de planeamiento presentado así como las demandas futuras (incrementos de demanda no materializados aún, de actuaciones urbanísticas aprobadas), debiendo solicitar en su caso la modificación de características.

- Informe de Incidencia Territorial (28/03/2017). Informe favorable condicionado al cumplimiento de determinadas condiciones urbanísticas.

- Informe Ambiental Estratégico (22/11/2016). Dicho informe concluye que la innovación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

### 4. Dictamen del Consejo Consultivo.

Dado que la modificación afecta a terrenos destinados a Sistemas Generales, en aplicación del artículo 36.2.c.2ª. El expediente se ha elevado al Consejo Consultivo para su dictamen, el cual ha sido emitido y recibido con fecha de 7 de marzo de 2018. Dicho dictamen es favorable.

### Observaciones:

En cuanto a la nueva ordenanza creada:

La nueva ordenanza propone como número máximo de plantas «bajo más dos más ático». Las normas urbanísticas contenidas en el planeamiento vigente no definen las condiciones de los áticos.

El documento deberá incluir una definición de ático, estableciendo las condiciones de altura con respecto de la planta inferior, ocupación y retranqueos, que correspondan a esta tipología. La superficie construida en esta planta deberá computar como edificabilidad

consumida. En cualquier caso se respetará la condición de edificabilidad máxima que establezca la ordenanza.

Propuesta.

Aprobación Definitiva a reserva de subsanación de Deficiencias, publicación y Registro (art. 33.2.b de la LOUA).

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de la Delegación Territorial y los de las legislaciones sectoriales de aplicación y conforme a las facultades atribuidas por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y demás disposiciones de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada.

Acuerda:

La Aprobación Definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias, de la Innovación Núm. 3 del PGOU-Adaptación de las NNSS de Vegas del Genil-Vial de la Vega en Belicena- con referencia 00031/A/3, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de aquellas deficiencias, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente resolución según el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de fecha 20.2.2014), y por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general 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 en Granada de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. La Delegada Territorial: María Inmaculada Oria López.

## ANEXO II

### PROPUESTA MODIFICACIÓN 1.

Sobre la base de lo expuesto se propone la creación de una nueva ordenanza edificatoria denominada Residencial Bloque Abierto, con las siguientes determinaciones:

#### RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO

SITUACIÓN URBANÍSTICA:	Plano de Zonificación.
Planeamiento:	PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL DE NNSS.
Clasificación del Suelo:	URBANO.
Calificación:	Suelo vivienda protegida.
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:</b>	
Parcela mínima:	1000 m <sup>2</sup> (1)
Ocupación Planta Baja:	70%.
Ocupación restos plantas	60% (2)
Usos incompatibles	Industrias incompatibles en suelo urbano
Dimensión patios	Art. 17 NN.SS, lado mínimo 3 m, 0,25H.
Número máximo de plantas	bajo más dos más ático.
Altura máxima	10,00 m.
Semisótano, altura máx.s/rasante	1,50 m
Edificabilidad máxima	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (3)
Retranqueos a fachada	Se permiten.
Retranqueos a medianería	Se permiten.
Tipología	Bloque abierto.
Uso residencial.	Se permiten usos terciarios, comerciales y los de industria no molesta.

- (1) Parcela mínima de actuación.
- (2) Ocupación en planta ático 35% por encima de la altura máxima, con un retranqueo mínimo de tres metros a la alineación. La altura a cornisa de la planta ático no podrá exceder de 3.00 m sobre la altura máxima. En cualquier caso, la superficie construida en planta ático computará a efectos de edificabilidad permitida.
- (3) La edificabilidad se entiende como la máxima alcanzable, con independencia del resto de condiciones de ordenación.
- (4) Será obligatorio reservar una plaza de aparcamiento por vivienda.
- (5) La planta baja, salvo las zonas comunes o accesos de viviendas, se destinará a locales comerciales.
- (6) La edificación sobre rasante no presentará medianerías vistas a parcelas colindantes.

Granada, 23 de noviembre de 2018.- La Delegada, María Inmaculada Oria López.