

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ANUNCIO de 12 de enero de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de diciembre de 2012, de aprobación definitiva, pendiente de subsanación, de la Modificación núm. 1 del PGOU (Adaptación Parcial de NN.SS. a la LOUA) de Las Gabias.

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada celebrada el 26 de diciembre de 2012, se aprobó definitivamente, a reserva de Subsanación de Deficiencias, Registro y Publicación, de la Modificación núm. 1 al PGOU de Las Gabias (Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.) en el ámbito del Sistema General Z-9.

Con fecha de 30 de septiembre de 2013, el Ayuntamiento de Las Gabias aprobó las subsanaciones de tales observaciones, y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Las Gabias con fecha 19 de diciembre de 2014 y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de 10 de marzo de 2014 (núm. registro 6006), 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.

Por todo ello, se procede a la publicación del acuerdo aprobatorio en el Anexo I, tras haber quedado cumplimentadas las observaciones establecidas en la CPOTU de 26 de diciembre de 2012; así como contenido Normativo y Planimetría de tal modificación en el Anexo II.

ANEXO I

ACUERDO APROBATORIO DE LA COMISIÓN

Asunto: Acuerdo de la CPOTU de fecha 26 de diciembre de 2012 sobre Modificación núm. 1 al PGOU de Las Gabias (Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA) Sistema general Z-9.

«Examinado el expediente de Modificación núm. 1 al Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal Las Gabias (Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.) aprobado por el Ayuntamiento en fecha 30 de julio de 2012 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado texto Legal, Reglamento de Planeamiento, artículo 10.1 del Decreto del Presidente 3/2012, por el que se atribuyen a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente las competencias que venía ejerciendo la hasta ahora a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se 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, en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, Decreto del Presidente 3/2012, Decreto 151/2012 y Decreto 342/2012, en relación con los artículos 31.2.B) y 32.4 de la antes citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio Andalucía

HA RESUELTO

Primero. Aprobar Definitivamente, pendiente de Publicación y Registro a reserva de la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado segundo de esta Resolución (art. 33.2.b de la LOUA).

Segundo.

Se deberá incluir en el documento las previsiones específicas concernientes a la realización del sistema general. La urbanización del sistema general quedará considerada como un concepto más dentro de los gastos de urbanización del Plan Parcial según establece el acuerdo de Aprobación Provisional de la Innovación y art. 113.1.j) de la LOUA.

Se deberá incluir en el documento que se cumplirá lo establecido en el informe vinculante emitido por el Servicio de Carreteras, con respecto a lo establecido para la Zona de no edificación y uso de las Zonas de Protección de la carretera y Accesos.

La innovación supone un aumento del estándar del Sistema General de Espacios Libres de 5,91 m²s/hab a 6,19 m²s/hab. Se deberá aportar página sustitutiva de la página 28 del Anexo de la Adaptación Parcial de las NN.SS., donde se indique el nuevo estándar y se explique su procedencia.

Se deberá aportar página sustitutiva de la página 37 del Anexo de la Adaptación Parcial de las NN.SS., donde quede incluido el nuevo sistema general en la tabla resumen de Sistemas Generales de Espacios Libres (Anexo núm. VI).

La innovación se completa con la modificación del plano C.2b Sistemas Generales (integrante de la documentación gráfica del PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS.) en el cual queda reflejada la zona verde Z-9 objeto de esta innovación como elemento perteneciente al Sistema General de Espacios Libres. Para la correcta comprensión de la ordenación definida en el plano se aportará copia en color del mismo.

Se deberá aportar el “resumen ejecutivo” establecido en el artículo 19.3 de la LOUA.

Tercero. Esta Resolución se notificará al Ayuntamiento de Las Gabias e interesados.

Contra 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 el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd. se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente. La Delegada Territorial. María Sandra García Martín.»

ANEXO II

CONTENIDO NORMATIVO Y PLANIMETRÍA

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL (NÚM. 1) DEL PGOU-ADAPTACIÓN DE LAS GABIAS CON OBJETO DE ASIGNAR AL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES UNA DE LAS ZONAS (LA DENOMINADA «Z-9») RESERVADA A ESPACIOS LIBRES EN EL ÁMBITO CORRESPONDIENTE AL SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL PP-8 («CORTIJO DEL ALAMILLO»). DOCUMENTO REFUNDIDO.

MEMORIA

1. Antecedentes.

El proceso de elaboración y tramitación del Plan Parcial del Sector PP-8 de Suelo Urbanizable en el municipio de Las Gabias (Granada) se inició con la presentación de un primer documento en fecha 25.3.2010, pocos meses después de aprobarse definitivamente el PGOU-Adaptación de las NN.SS. (27.11.09). En años inmediatamente anteriores se habían elaborado otros documentos de planeamiento parcial del mismo Sector cuya tramitación quedó en suspenso precisamente para evitar interferencias con las determinaciones del nuevo Planeamiento General cuya formulación ya se había iniciado.

Así las cosas, el referido Plan Parcial PP-8 obtuvo aprobación inicial por parte de la Corporación Municipal en fecha 21.4.2010 y provisional (tras la preceptiva exposición pública e incorporación de informes sectoriales) en fecha 28.7.2010. Tras la remisión del expediente a la Consejería de Obras públicas y Vivienda en solicitud del preceptivo informe, previo a la aprobación definitiva, ésta se produjo en fecha 30.12.2010.

Este último informe –el de la Consejería de Obras públicas y Vivienda– se recibió fuera de plazo y con posterioridad al acuerdo por el Pleno Municipal de la referida aprobación definitiva. No obstante en una entrevista que previamente a la citada aprobación definitiva habían mantenido técnicos de ambas administraciones, se estimó conveniente introducir en el documento de Plan Parcial una nota aclarando qué zona, de las reservada para Zonas Libres, debería quedar adscrita al Sistema General de Espacios Libres del municipio y, de ser necesario, tramitar la correspondiente «Innovación al PGOU» en ese sentido.

2. Objeto de la innovación.

El Ayuntamiento de Las Gabias (Granada), a través de su Concejalía de Urbanismo, se propone iniciar la Innovación (núm. 1) del vigente PGOU-Adaptación de las NN.SS. mediante la modificación puntual de elementos de manera que recoja entre sus determinaciones el carácter de Sistema General de Zonas Libres la denominada Zona Z-9 en el documento de Plan Parcial PP-8 (definitivamente aprobado en fecha 30.12.2010) a fin de incrementar la dotación de las áreas vinculadas a ese sistema en la superficie que resulta de aplicar el estándar de 5 m²/hab. que establece la LOUA (art. 10.1.A-c.1) al total de la nueva población prevista en el ámbito de dicho PP-8.

No obstante lo cual –y así se dejó constancia por parte de los representantes de este Ayuntamiento en la entrevista habida con las instancias de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda– la presente modificación puntual con el expresado objetivo se entiende que no es normativamente exigible (tal y como se justificará más adelante), aun cuando si parece oportuna y conveniente –y así se asume por esta Administración– en razón a incrementar, en lo posible, unas dotaciones generales recogidas ya por el planeamiento general vigente (PGOU-Adaptación/09) –en cuantía suficiente– pero ubicadas sólo en torno al núcleo de población central y, consiguientemente, alejadas de un enclave residencial «aislado» como el desarrollado mediante el citado Plan Parcial PP-8.

En base a las anteriores consideraciones desde la Concejalía de Urbanismo se ha elaborado este documento técnico de «Modificación Puntual (núm. 1) del vigente PGOU-Adaptación de las NN.SS.», incrementando la superficie de reserva de Espacios Libres adscrita al Sistema General con la incorporación de una zona –la denominada Z.9– en el ámbito del Plan Parcial PP-8. El contenido del documento de la presente Modificación describe y justifica la propuesta, junto con su expresión gráfica, a fin de iniciar la tramitación del correspondiente expediente y recabar del Organismo competente (Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio Junta de Andalucía) su aprobación definitiva.

3. Descripción y justificación de la propuesta.

Los aspectos básicos que describen la presente propuesta se contienen entre las determinaciones del Plan Parcial PP-8 cuyo documento de aprobación ya contempló tal circunstancia mediante la inclusión de la siguiente Nota Complementaria al final de su aptdo. 3.5.3.1 de la Memoria «Espacios Libres de Uso Público»:

«Mientras que las Zonas denominadas Z.1 a Z.8 deben ser consideradas como integrantes del Sistema Local, propio del planeamiento parcial, la denominada Z.9 forma parte del Sistema General de Espacios Libres del municipio. De esta manera la superficie a considerar como de reserva para Sistema Local de Espacios Libres resulta ser de 27.051,93 m² –cifra superior al estándar mínimo exigible del 10% de la superficie del Sector (exactamente 10,51%)– y la superficie calificada como Sistema General de Espacios Libres –la zona Z.9 con una superficie de 7.953,61 m²– representa un estándar superior a 5 m²/hab. (5,66) referida a la totalidad de la nueva población prevista en el Sector (586 vivdas x 2,4 hab/viv).»

La Zona Z.9, con esa superficie de 7.953,61 m², se sitúa en el borde S-O del ámbito del PP-8 en torno, precisamente, a un elemento reservado a dotación de infraestructuras denominado «D» (depósito de abastecimiento de agua) que ocupa una superficie de 871,27 m² ya excluida de la antes referida superficie de Zona Libre/Zona Verde. La topografía sobre la que se asienta es en una ladera de pendientes moderadas –como corresponde a la práctica totalidad del ámbito del Sector– que, no obstante, no es obstáculo para que, con un diseño pormenorizado adecuado –en la fase de Urbanización– se optimice para el uso de la misma como parque público. Más aún teniendo en cuenta que la totalidad del lindero N-E, el de mayor longitud, da frente a un vial peatonal incluido en la Urbanización del PP-8 ofreciendo un fácil y cómodo acceso a cualquier punto de esta Zona Verde.

De acuerdo con lo tratado en relación a este asunto con los responsables técnicos de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, la adscripción de la Zona Libre Z.9 al Sistema General de Espacios Libres de Las Gabias tendría su justificación en el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36.2.a) regla 5.ª de la LOUA, que dice así:

«Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.»

No obstante, y sin perjuicio de que se lleve a término el trámite acordado, este Ayuntamiento considera conveniente exponer, a continuación, los argumentos en base a los cuales –como ya se apuntó en el anterior aptdo. 2– entiende que la tramitación de la presente Innovación no sería obligada desde una óptica estrictamente

normativa, aunque pudiera ser aconsejable para optimizar la ordenación –de carácter estructural– en la distribución de las zonas libres adscritas a Sistemas Generales:

1.º El objeto de la presente innovación no es el cambio de uso global residencial –e, incluso, pormenorizado– del Sector PP-8, uso que ya le viene así asignado desde las NN.SS./97 y que se mantiene en el PGOU-Adaptación Parcial/09.

2.º En todo caso las mayor exigencia de dotaciones de sistemas generales podría entenderse como consecuencia, no de un cambio de uso en el Sector, sino de la previsión de una mayor población como resultado de aplicar los criterios de ocupación por vivienda (2,4 hab/vivda) al núm. total de 586 previstas en el Planeamiento General vigente –el antes citado PGOU-Adaptación/09–.

3.º Si bien es cierto que esta población (y núm. de viviendas) prevista es superior a la que resultaría por aplicación de las condiciones de tipología y de parcela mínima que se contenían en las NN.SS./97, no lo es menos que entre las determinaciones del PGOU-Adaptación se recogía que –sin alterar los aprovechamientos urbanísticos inicialmente asignados por dichas NN.SS./97– el núm. total de éstas podía verse incrementado hasta las citadas 586 viviendas como resultado de contemplar otras previsiones «pormenorizadas» de tipología y parcela mínima distintas a las inicialmente previstas, manteniendo en todo caso el uso pormenorizado predominante de vivienda unifamiliar aislada y permitiendo tipologías de vivienda colectiva sólo en las destinadas a Vivienda Protegida.

Partiendo de estas premisas el documento aprobado de PGOU-Adaptación ya contempló la previsión de Sistemas Generales (y en concreto de «Zonas Libres») requerido por ese incremento de población debido, no sólo al desarrollo de éste Sector PP-8, sino también de todas las restantes áreas aún no desarrolladas o en proceso de transformación, tanto en Suelo Urbano (no consolidado) como Urbanizable. Así pues se entiende que la exigencia de «implementación de los Sistemas Generales» a que se refiere el art. 36.2.a) regla 5.ª de la LOUA, se recogía ya en el PGOU-Adaptación entre cuyas determinaciones se incluyen los cálculos del estándar resultante (5,91 m²/hab.) de Espacios Libres/Zonas Verdes tomando en consideración la Superficie Total (162.236 m²) de las áreas de suelo ya obtenidas y consolidadas como tales (reflejadas en el Plano núm. C.2.a) y la población total futura prevista como horizonte del Plan (27.472 hab.) incluida, claro está, la correspondiente al total del Suelo Urbanizable pendiente aún de desarrollo.

La justificación completa y en detalle de lo expuesto se contiene en los siguientes Apartados y Cuadros de la documentación –Memoria y Normativa/Anejos– del vigente PGOU-Adaptación (la numeración y paginación están referidas al documento de PGOU antes de ser modificado por la presente innovación):

1. Memoria (pág. 10)/4.3.2. «Sistemas Generales. Adaptación Parcial»: Determinación de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos y justificación del estándar resultante (5,91 m²/hab.>5,00).

2. Memoria (pág. 11 y tabla 2)/4.4. «Estándares de Espacios Libres, Usos, Densidades y Edificabilidades Globales»: Cálculo justificativo del citado estándar. Superficies y Población total prevista.

3. Normativa (pág. 8)/art. 13. «Sistemas pertenecientes a la Ordenación Estructural»: Identificación de Espacios Libres/Dotaciones y reflejados en el Plano C-2 (hojas a y b).

4. Normativa-Anexo III.2.º (pág. 25)/«Ámbitos de Planeamiento Desarrollados o en Transformación»: Núm. total de viviendas previsto (1.932 vivdas.).

5. Normativa-Anexo IV.1.º (pág. 26)/«Áreas de Suelo Urbano no Consolidado (UEs)» y Anexo IV.3.º (pág. 27)/«Suelo Urbanizable Sectorizado (PP-3, 6, 7 y 8)»: Núm. total de viviendas previsto (672 y 2.612 vivdas. respectivamente).

6. Normativa-Anexo IV (pág. 28)/«Cálculo del estándar de Sistema General de Espacios Libres»: Población total futura (actual + incremento previsto) y cálculo del estándar.

7. Normativa-Anexo VI (pág. 37)/«Sistema General de Espacios Libres»: Identificación y superficie de elementos de ordenación estructural pertenecientes al Sistema General (Sup. Total: 162.236 m²).

4. Determinaciones relativas a la forma de ejecución de la Zona Verde Z-9 del Sector PP-8.

- Los gastos de urbanización de la Zona Verde Z-9, según lo establecido en el acuerdo municipal de Aprobación Provisional de la presente Innovación, correrán a cargo de los promotores del Plan Parcial PP-8 –ya aprobado definitivamente– en cuyo ámbito se localiza. (Así se recoge en Convenio Urbanístico suscrito en fecha 28.3.2012 entre el Ayuntamiento y los citados promotores.)

- En el desarrollo y ejecución de la Zona Verde Z-9 habrán de cumplimentarse las condiciones establecidas en el Informe vinculante –de fecha 23.5.2012– emitido a este respecto por el Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía y que se incorpora, en el apartado de Anejos, al presente Documento Refundido.

5. Cálculo del nuevo estándar resultante de la incorporación de la Zona Verde Z-9 al Sistema General de Espacios Libres.

Siguiendo con lo expuesto en los anteriores apartados, con la superficie de suelo (Zona Z-9) que con la presente Innovación queda incorporada al Sistema General de Espacios Libres, no sólo se mantiene el estándar de 5,91 m²/hab. –calculado y justificado en el vigente PGOU-Adaptación– sino que, al tener como población de referencia la misma ya considerada en el citado cálculo, el estándar correspondiente a estas dotaciones resulta sensiblemente incrementado.

- Población total (de referencia) horizonte del Plan: 27.472 hab.

- Superficie Sist. Gral. Zonas Libres (s/PGOU): 162.236 m².

- Superficie Zona Z-9 (s/Innovación): 7.953,61 m².

Estándar Resultante: $(162.236+7.953) \text{ m}^2/27.472 \text{ hab.} = 6,19 \text{ m}^2/\text{hab.}$

Valor que supera en casi tres décimas el fijado por el vigente PGOU-Adaptación de 5,91 m²/hab.

6. Contenido documental de la innovación.

La presente Memoria –Descriptiva y Justificativa– se completa con la modificación del Plano núm. C.2-b «Sistemas Generales» (integrante de la documentación gráfica del PGOU-Adaptación) en el cual queda reflejada la Zona Verde Z-9 objeto de esta Innovación como elemento perteneciente al Sistema General de Espacios Libres.

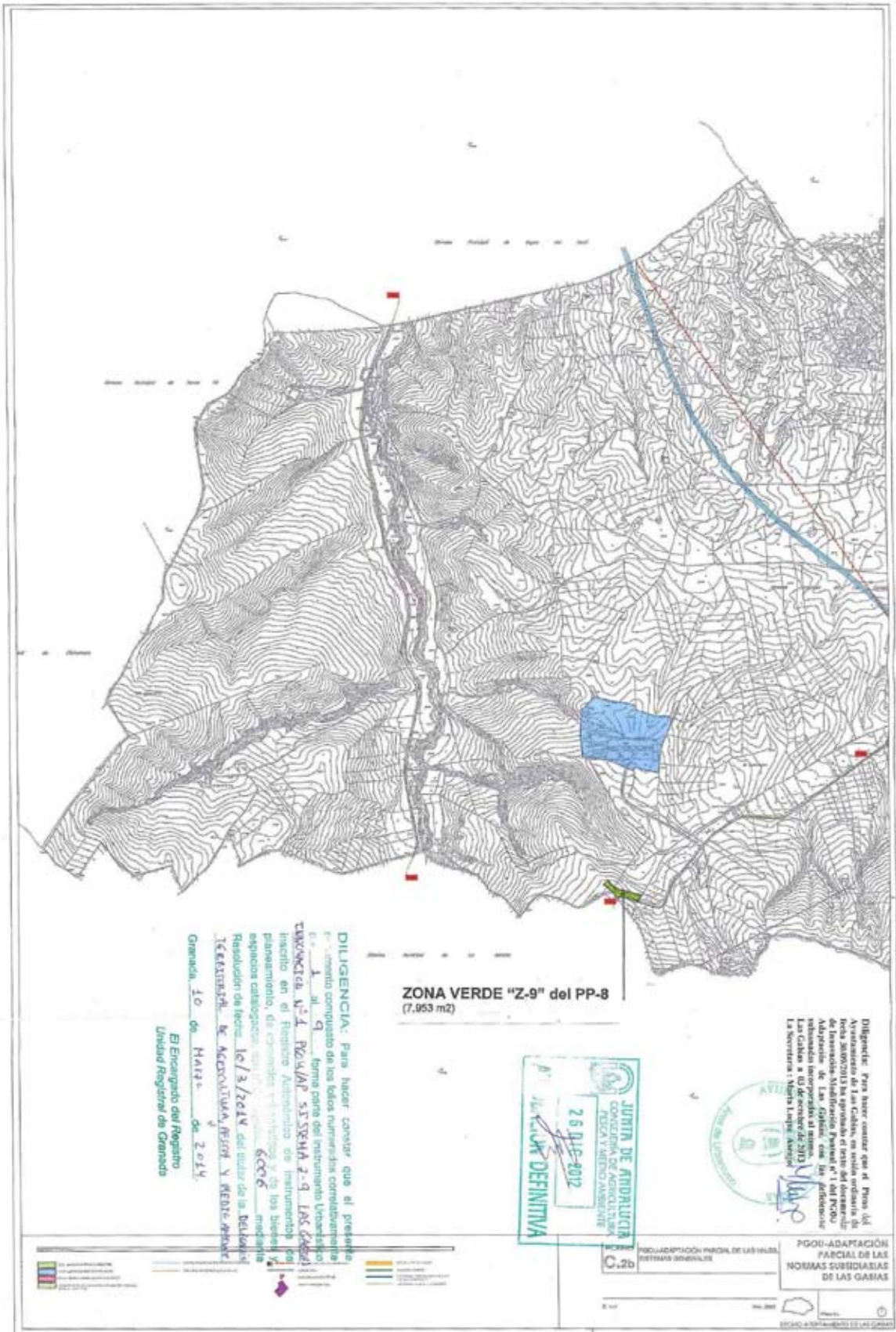
Además se incorporan, como Anejos al final de esta Memoria, copia de las páginas extraídas de los documentos de Plan Parcial PP-8 y del PGOU-Adaptación Parcial que contienen las determinaciones más relevantes tenidas en cuenta en la presente Innovación, y el Informe vinculante –de fecha 23.5.2012– emitido por el Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía que contiene una serie de condiciones a cumplimentar en el desarrollo y ejecución de la Zona Verde Z-9, debido a su colindancia con la Ctra. GR-A.338.

7. «Resumen Ejecutivo» (art. 19.3 de la LOUA).

El objetivo final del presente documento –ya expuesto con anterioridad en el aptdo. 2 de esta Memoria– es la modificación del carácter de «Sistema Local» que se asignaba en la documentación inicialmente aprobada del Plan Parcial del Sector PP-8 a la Zona Verde denominada «Z-9», de manera que, incorporándola así al «Sistema General» de Zonas Libres del municipio, se incremente el estándar de los suelos de este tipo de dotaciones que quedan adscritas –con carácter global– para uso y disfrute de toda la población de Las Gabias considerada en su conjunto.

Tanto la delimitación del ámbito que resulta afectado por esta Innovación como su localización se recogen gráficamente y de forma clara en el Plano núm. C.2-b/modificado incorporado a continuación –al final de la Memoria– y en el Plano 05 del PP-8 que se incluye en los Anejos. A estos Planos se remite aquí en evitación de duplicidades.

PLANIMETRÍA



98919000

Granada, 12 de enero de 2015.- La Delegada, María Inmaculada Oria López.