

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 8 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 13 de diciembre de 2018, sobre la innovación –Modificación núm. 3 del PGOU– Adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA de Cádiar, de reordenación de dotaciones en suelo urbano consolidado. Ref. 000110/A/3.*

#### ANTECEDENTES

Para general conocimiento, se informa que en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 13 de diciembre de 2018, se aprobó definitivamente, la Innovación núm. 3 del PGOU-Adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA de Cádiar de reordenación de dotaciones en suelo urbano consolidado.

Habiéndose recibido, con fecha de registro de entrada 6 de marzo de 2019, en esta Delegación Territorial, documentación de subsanación de deficiencias, aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento de Cádiar el 4 de marzo de 2019, constando Informe Favorable de tales deficiencias por los servicios técnicos de la Delegación Territorial el 22 de marzo de 2019.

Tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Cádiar (por silencio administrativo, arts. 22 y 23, Decreto 2/2004, de 7 de enero) y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de 16 de abril de 2019 (Núm. registro 8016), se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, Acuerdo de la CTOTU de 13 de diciembre de 2018; y en el Anexo II dentro del punto I. Memoria, en el epígrafe 11. Ordenanzas, el párrafo Espacios Libres.

#### ANEXO I

Asunto: Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, adoptado en la sesión de fecha 13 de diciembre de 2018, sobre la Innovación núm. 3 del PGOU-Adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA de Cádiar de reordenación de suelo urbano consolidado.

«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	CÁDIAR
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Innovación-Modificación núm. 3 del PGOU-Adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA reordenación de dotaciones en suelo urbano consolidado
DOCUMENTO	Innovación del PGOU-AP de las NN.SS. de Cádiz a la LOUA, para reordenación de equipamientos, «reserva de suelo para equipamiento escolar» y reordenación e incremento de espacios libres en suelo urbano consolidado. Ref.000110-A-3
INFORME	Agosto 2018

## ANTECEDENTES

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE		
PLANEAMIENTO GENERAL	NN.SS. de Planeamiento AD 03/11/1995 Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA AD 17/05/2011	Ref.: 000110 Ref.: 000110/A

PLANEAMIENTO A MODIFICAR			
PLANEAMIENTO GENERAL	X	PLAN ESPECIAL	

TIPO DE SUELO			
URBANO CONSOLIDADO	X	URBANO NO CONSOLIDADO	
URBANIZABLE		NO URBANIZABLE	

## TRAMITACIÓN E INFORMES SECTORIALES

12/12/2016	Informe de Valoración Ambiental
15/05/2017	APROBACIÓN INICIAL PLENO
26/07/2017	Información Pública en BOP núm. 141
17/07/2017	Información Pública en Diario IDEAL.
07/07/2017	EDICTO-TABLÓN
27/10/2017	Certificado Resultado de Información Pública (No se han presentado alegaciones)
	Informes Sectoriales
20/10/2017	Delegación Territorial de Cultura (No incide en ningún elemento protegido).
17/08/2017	Delegación Territorial de Fomento-Servicio de Carreteras (No afecta a ctra. autonómica)
08/09/2017	Delegación Territorial de Salud (la valoración de impacto en la salud no da respuesta a Descripción del entorno y a Impactos sobre la salud de la población)
29/09/2017	Servicio de Dominio Público Hidráulico (Subsanaciones al documento)
10/10/2017	Informe de Incidencia Territorial (No tiene incidencia territorial negativa, subsanación de contenidos adicionales en materia urbanística)
	Delegación Territorial de Educación (No emitió informe)
14/11/2017	APROBACIÓN PROVISIONAL PLENO
30/11/2017	BOP núm. 228 (publicación de acuerdo) documentación en CD COMPLETO y papel
25/11/2017	Diario IDEAL
17/11/2017	EDICTO-TABLÓN
	Verificación Informes Sectoriales
30/01/2018	Delegación Territorial de Cultura (No incide en ningún elemento protegido).

00160599

22/02/2018	Delegación Territorial de Fomento-Servicio de Carreteras (No afecta a ctra. autonómica)
19/02/2018	Delegación Territorial de Salud (Reitera que la valoración de impacto en la salud no da respuesta a Descripción del entorno y a Impactos sobre la salud de la población)
30/01/2018	Servicio de Dominio Público Hidráulico (Favorable)
11/04/2018	Delegación Territorial de Educación. Servicio de Planificación y Escolarización (Favorable)

En cumplimiento del artículo 36.2.c.2.<sup>a</sup> de la LOUA, deberá recabarse informe del Consejo Consultivo por afectar la innovación a la zonificación de dotaciones públicas.

## I N F O R M E

### DESCRIPCIÓN

#### 1. Documentación:

El documento técnico urbanístico remitido consta de los siguientes apartados:

- Memoria: 1. Promotor de la innovación; 2. Antecedentes; 3. Ámbito y objeto de la innovación; 4. Justificación de la Innovación; 5. Conveniencia y oportunidad. Incidencia y situación actual; 6. Compatibilidad de la innovación con el modelo actual; 7. Régimen, competencia y procedimiento de la evaluación EAE; 8. Normativa del planeamiento vigente para los suelos afectados por la innovación; 9. Modificaciones que se proponen; 10. Normas Urbanísticas; 11. Ordenanzas; 12. Resumen de superficies, usos; 13. Aumento de dotaciones; 14. Resumen ejecutivo; 15. Conclusión.

- Anexos: Certificaciones catastrales, fotografías aéreas, fichas inventario municipal de bienes, anteproyecto de colegio de educación infantil y primaria, comunicación del Servicio de planificación y escolarización de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.

- Documentación gráfica: 01. Situación; 02. Levantamiento topográfico; 03. Ámbito y estructura de la propiedad sobre planimetría catastral; 04. Clasificación del suelo según planeamiento vigente; 05. Calificación del suelo según planeamiento vigente; 06. Ordenación; usos pormenorizados; 07. Ordenación física, alineaciones; 08. Ordenación; sistemas generales; 09. Infraestructura de saneamiento y abastecimiento.

#### 2. Objeto de la innovación:

De acuerdo con el documento presentado, el objeto de la modificación es reordenar dos ámbitos (zona A y zona B) dotacionales de suelo urbano consolidado ubicados en el núcleo urbano de Cádiz con el fin de obtener terrenos adecuados para la construcción de un nuevo colegio público.

La zona A cuenta con una superficie de 4.090 m<sup>2</sup> s y la zona B con 1.486 m<sup>2</sup> s.

Según el documento, el objeto de la innovación es acomodar el planeamiento general a la realidad y necesidades actuales con una propuesta de ordenación que proporcione una mayor coherencia y un incremento y mejor aprovechamiento del espacio libre y del uso equipamental dotacional.

En la innovación se ha presentado la siguiente tabla que recoge los usos actuales de los terrenos de acuerdo con el planeamiento vigente: en la Zona A se ubican usos deportivos, docentes, espacios libres (sistema general) y viario (sistema local); en la zona B se ubica solo el uso dotacional docente. Estos usos son considerados sistemas generales o sistemas locales.

ZONA A	1	4192114VF8849A0001DF	AYUNTAMIENTO DE CADIAR	DP - deportivo- Antigua piscina		952,00	1.906,00
				EL 1 -espacio libre-"Huerta del Cura"	SG-2 - PARCIAL (954,00)		
	2	4192115VF8849A0001XF		D1 -docente - Colegio de Enseñanza Primaria	SG-13 (924,00)	670,00	1.594,00
	3			viario			152,00
	4	4091605VF8849A0001TF		EL 2 -espacio libre - " Parque Hogar del Pensionista"	SG-9 (438,00)		438,00
ZONA B	PARCELA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	USO	SISTEMA GENERAL m2	SISTEMA LOCAL m2	TOTAL m2
	1		AYUNTAMIENTO DE CADIAR	D2 -docente- Antiguas Escuelas		1.486,00	1.486,00

### 3. Justificación de la innovación.

Se recogen en el documento las siguientes propuestas y justificaciones:

- Calificación del total del ámbito de la zona A como Sistema General Equipamiento Docente para ampliación y mejora del uso equipamental ya existente para implantación de un CEIP (SG-13: 4.090 m<sup>2</sup> s) al considerarse las dimensiones del equipamiento actual insuficiente para la población.

- Calificación del total de la zona B como Sistema General Espacio Libre para creación de un único espacio libre de mayor y mejor entidad (SG-9: 1.486 m<sup>2</sup> s).

- Eliminación en la zona A de los siguientes usos:

Viario secundario. Se considera inoperante e innecesario, respetando el paso peatonal así como la servidumbre de vistas de las traseras de las viviendas.

Uso deportivo. Se encuentra en desuso al quedar obsoleto y ser sustituido por el polideportivo de reciente construcción.

Espacio libre. Se considera por su configuración y cota que no sirve a los fines propios del uso de espacio libre y se encuentra destinado actualmente a almacén de los servicios municipales de mantenimiento.

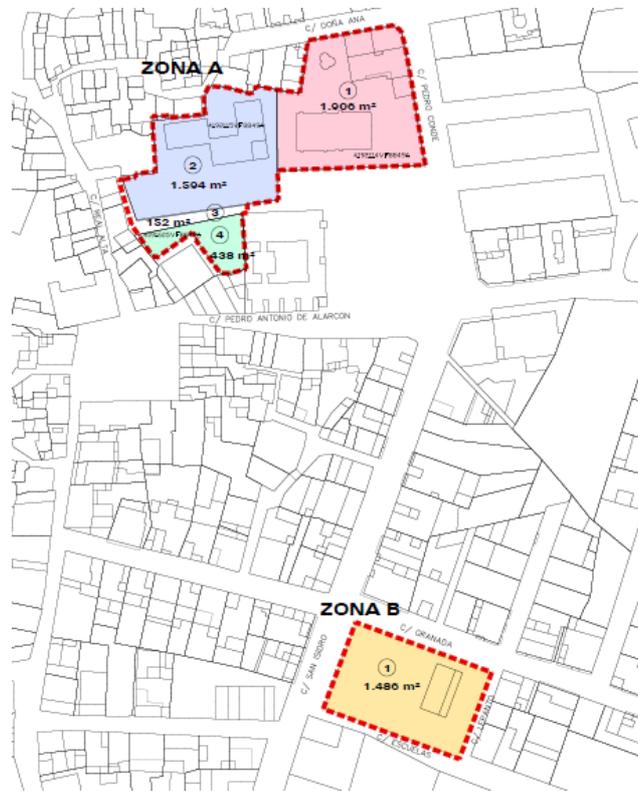
- Eliminación en la zona B de los siguientes usos:

Uso equipamental docente. El antiguo colegio ubicado en esta parcela se demolió al quedar obsoleto por sus dimensiones y características y fue sustituido por el colegio actualmente existente en la zona A. El uso actual es el de espacio libre, si bien el planeamiento no lo refleja.

Se justifica que la propuesta no supone incremento de población o aprovechamiento lucrativo y no suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, por lo que no establece medida compensatoria alguna.

La propuesta no desafecta el suelo de un destino público dotacional, suponiendo un incremento de 94 m<sup>2</sup> s de espacios libres y de un incremento de superficie de suelo para equipamientos de 58 m<sup>2</sup>.

Se aporta certificado del técnico municipal señalando que los terrenos destinados a sistemas generales espacios libres no provienen de cesiones obligatorias de suelo por desarrollo de planeamiento.



#### 4. Planeamiento vigente.

Las calificaciones establecidas en el planeamiento vigente se reflejan en la tabla adjunta. Se detecta una incoherencia entre las calificaciones establecidas en las NN.SS. y en el documento de Adaptación a la LOUA. Se ha reflejado en la tabla las determinaciones del documento de adaptación, si bien en las NN.SS. parte de los terrenos considerados por el documento de adaptación como SG Espacios Libres están calificados como viario.

<b>ZONA A</b>			
<b>CONDICIONES SEGUN PLANEAMIENTO VIGENTE</b>			
Superficie	4.090,00 m <sup>2</sup>		
Clasificación	Suelo Urbano consolidado		
CALIFICACION-USO	EQUIPAMIENTO	Docente SG-13 = 924,00 m <sup>2</sup>	1.594,00 m <sup>2</sup>
		Docente 670,00 m <sup>2</sup> Deportivo	952,00 m <sup>2</sup>
	ESPACIO LIBRE SG-2 – PARCIAL = 954,00 m <sup>2</sup> SG-9 = 438,00 m <sup>2</sup>		1.392,00 m <sup>2</sup>
	VIARIO		152,00 m <sup>2</sup>

<b>ZONA B</b>			
<b>CONDICIONES SEGUN PLANEAMIENTO VIGENTE</b>			
Superficie	1.486,00 m <sup>2</sup>		
Clasificación	Suelo Urbano consolidado		
CALIFICACION-USO	EQUIPAMIENTO	Docente = 1.486,00 m <sup>2</sup>	1.486,00 m <sup>2</sup>

5. Cumplimiento del estándar de sistemas generales de espacios libres.

La propuesta no supone incremento de población, y no desafecta terrenos del uso dotacional.

Si modifica la calificación de terrenos calificados como sistema general de espacios libres, destinándolos a equipamiento docente y otros calificados como equipamiento docente pasan a espacio libre. El resultado es un aumento de superficie destinada a sistema general de espacios libres de 94 m<sup>2</sup>. De ello resulta, según el documento de innovación, que el estándar de sistemas generales de espacios libres recogido en el documento de adaptación parcial del planeamiento se modifica, pasando de 6,12 m<sup>2</sup>/habitante a 6,20 m<sup>2</sup>/habitante (pág. 22 memoria).

Por otro lado se incrementan la superficie destinada a equipamientos en 58 m<sup>2</sup>, de resultas de incorporar un vial secundario a los terrenos destinados a dotaciones.

6. Justificación del cumplimiento de la Norma 45 del POTA y del artículo 37.2 de la LOUA.

El documento justifica en la página 17 de la memoria que no tiene incidencia territorial, dado que su ámbito se encuentra dentro del suelo urbano consolidado y no afecta a la ordenación estructural del término municipal. Sus determinaciones no suponen incremento de población ni de superficie de suelo clasificado como urbano o urbanizable.

La innovación propuesta, de acuerdo con sus objetivos, no trasciende del ámbito de actuación, por lo que no conlleva una revisión de planeamiento, de acuerdo con el artículo 37.2 de la LOUA.

7. Determinaciones del instrumento de planeamiento. Normas Urbanísticas.

Las nuevas condiciones de ordenación para el ámbito son:

<b>ZONA A</b>			
<b>CONDICIONES SEGUN INNOVACION</b>			
Superficie	4.090,00 m <sup>2</sup>		
Clasificación	Suelo Urbano consolidado		
CALIFICACION-USO	EQUIPAMIENTO	Docente SG-13 = 4.090,00 m <sup>2</sup>	4.090,00 m <sup>2</sup>

<b>ZONA B</b>			
<b>CONDICIONES SEGUN INNOVACION</b>			
Superficie	1.486,00 m <sup>2</sup>		
Clasificación	Suelo Urbano consolidado		
CALIFICACION-USO	ESPACIO LIBRE SG-9 = 1.486,00 m <sup>2</sup>		1.486,00 m <sup>2</sup>

De ello resulta un incremento de 94 m<sup>2</sup> destinados a espacios libres y de 58 m<sup>2</sup> destinados a equipamiento docente. Esta superficie proviene del vial eliminado.

Se recoge la ordenanza para uso equipamental establecida en la modificación núm. 9 de las NN.SS. y recogida en el documento de Adaptación Parcial del Planeamiento a la LOUA.

Se establece una nueva ordenanza para los espacios libres que establece:

<b>ORDENANZA ESPACIOS LIBRES</b>	
Uso	Plazas, jardines, zonas verdes y parques
Edificabilidad	0,05m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura	1 planta y 4m
Ocupación	5% sobre rasante 10% semisótano retranqueos libres
Pavimento	Eliminación barreras arquitectónicas en el 80% de la superficie
Arbolado y jardinería	Predomino especies autóctonas
Mobiliario urbano	Integrado en el entorno y adaptado
Iluminación	De baja contaminación lumínica

### CONCLUSIONES

En cuanto a la documentación del instrumento de planeamiento. Artículo 19 de la LOUA:

- Se justifica la innecesariedad de la redacción de un Estudio Económico–Financiero y del Informe de Sostenibilidad Económica, dado que los terrenos objetos de la innovación ya son propiedad del Ayuntamiento y que no se modifica su uso.

- Se aporta nueva tabla sustitutiva del Anexo VI. Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos y Dotaciones de la Adaptación Parcial.

00160599

- Ordenanza Equipamiento: Se corregirán las referencias a la aprobación de la Modificación núm. 9 de las NN.SS. de Cádiar (pág. 4 ya que según la documentación obrante en el expediente de la Modificación núm. 9 de las NN.SS. de Cádiar de esta Delegación, dicha modificación fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 27.10.1998 (acuerdo publicado en el BOP núm. 145, de 27.6.2001).

En cuanto al contenido:

Los suelos incluidos en la modificación están clasificados en el planeamiento vigente como suelo urbano consolidado.

Los usos existentes y propuestos no suponen un incremento del aprovechamiento objetivo al tratarse de usos dotacionales públicos sin aprovechamiento lucrativo. Se mantiene como destino la prestación de usos y servicios públicos: bien de dominio público.

La innovación no supone la desconsolidación del suelo, cambio de categoría a suelo urbano no consolidado, prevista en el art. 45.2.B.c de la LOUA, por lo que se mantiene la clase y categoría a suelo urbano consolidado vigente.

La innovación recoge en el punto 9.1 de la memoria el cálculo de la ratio de m<sup>2</sup> de sistema general de espacios libres por habitante. Dicho cálculo parte de un parámetro de 6,12 m<sup>2</sup>/hab y establece el nuevo parámetro en 6,20 m<sup>2</sup>/hab. No obstante en el documento de adaptación el parámetro establecido originalmente es de 5,62 m<sup>2</sup>/hab., por lo que se considera que existe un error en el cálculo que deberá corregirse.

Se observa que la nueva ordenación genera un vial estrecho en fondo de saco al sur de la parcela destinada a Sistema General Equipamiento Docente. Se garantizará la funcionalidad del vial para con las edificaciones a las que proporcione acceso y los derechos los propietarios colindantes.

Dictamen del Consejo Consultivo.

Dado que la modificación afecta a terrenos destinados a Sistemas Generales, y a una diferente zonificación de equipamientos y zonas verdes, en aplicación del artículo 36.2.c.2.ª de la LOUA, el expediente se ha elevado al Consejo Consultivo para su dictamen, el cual ha sido emitido con fecha de 23 de noviembre de 2018.

El dictamen del Consejo Consultivo es favorable.

## PROPUESTA

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

Debiéndose subsanar:

En cuanto a la documentación del instrumento de planeamiento. Artículo 19 de la LOUA:

Ordenanza Equipamiento: Se corregirán las referencias a la aprobación de la Modificación núm. 9 de las NN.SS. de Cádiar (pág. 4 ya que según la documentación obrante en el expediente de la Modificación núm. 9 de las NN.SS. de Cádiar de esta Delegación, dicha modificación fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 27.10.1998 (acuerdo publicado en el BOP núm. 145, de 27.6.2001).

En cuanto al contenido:

La innovación recoge en el punto 9.1 de la memoria el cálculo de la ratio de m<sup>2</sup> de sistema general de espacios libres por habitante. Dicho cálculo parte de un parámetro

de 6,12 m<sup>2</sup>/hab. y establece el nuevo parámetro en 6,20 m<sup>2</sup>/hab. No obstante, en el documento de adaptación el parámetro establecido originalmente es de 5,62 m<sup>2</sup>/hab., por lo que se considera que existe un error en el cálculo que deberá corregirse.

Se observa que la nueva ordenación genera un vial estrecho en fondo de saco al sur de la parcela destinada a Sistema General Equipamiento Docente. Se garantizará la funcionalidad del vial para con las edificaciones a las que proporcione acceso y los derechos de los propietarios colindantes.

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 subsanación de deficiencias, publicación y registro de la Aprobación Definitiva de la Innovación-Modificación núm. 3 del PGOU-Adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA de Cádiar de reordenación de dotaciones en suelo urbano consolidado, en los términos municipales de Cádiar, 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. Firmado: La Delegada Territorial, María Inmaculada Oria López.

#### ANEXO II

##### 11. Ordenanzas.

##### Espacios Libres.

Ordenanza para el espacio libre, en sus distintos tipos funcionales: plazas, jardines, zonas verdes y parques urbanos:

Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para instalaciones, edificaciones vinculadas al uso de espacio libre (almacenaje, cuidado de plantas, aseos, instalaciones, ...) o para usos lúdicos complementarios (prensa, kiosco de música, establecimientos de hostelería, ...).

Altura: Una planta y 4,00 m.

Ocupación:

- Sobre rasante: 5%.
- Bajo rasante: 10%, se permite semisótano.
- Retranqueos: libres.

Pavimento: Eliminación de barreras arquitectónicas en al menos el 80% de la superficie no ajardinada.

Arbolado y jardinería: Predominio de especies autóctonas con bajas necesidades de riego.

Mobiliario urbano: Integrado en el entorno y adaptado.

Iluminación: De baja contaminación lumínica.

00160599

En la elección de las especies arbóreas para los espacios libres y los equipamientos deberán seleccionarse especies no invasoras, según Real Decreto 630/2013 y se evitarán las especies con fuerte poder alergénico como son el ciprés, el olivo y el plátano de sombra.

Granada, 8 de agosto de 2019.- El Delegado, Antonio Jesús Granados García.