

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 hacen públicos los Acuerdos de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13 de mayo de 2015 sobre innovación del PGOU de Baza en el ámbito de actuación «Cuevas de Baza» y de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29 de abril de 2019 sobre la subsanación parcial del Acuerdo anterior, promovido por el Ayuntamiento de Baza.

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

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, celebrada el 13 de mayo de 2015, se aprobó parcialmente la Innovación del PGOU de Baza en el ámbito actuación "Cuevas de Baza", a reserva de subsanación de deficiencias supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas; y se acordó así mismo la suspensión de la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar de los ámbitos que se detallaban en tal Resolución.

Con fecha de 10 de julio de 2018, se recibe en esta Delegación, documentación para subsanar el acuerdo de la CTOTU, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, el 30 de junio de 2018. Consta Informe de los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial, 16 de agosto de 2018, en donde se pone de manifiesto que el documento seguía presentando deficiencias a subsanar.

Con fecha de 3 de enero de 2019 (Aprobación en Pleno el 19 de diciembre de 2018), se recibió en esta Delegación nuevos documentos a fin de subsanar las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la CTOTU de 13 de mayo de 2015 y de levantar la suspensión de los ámbitos afectados. Consta Informe de Subsanción de los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de 27 de marzo de 2019, en lo que respecta a cuestiones pormenorizadas que estaban pendientes de subsanar, habiendo sido necesario el sometimiento a nueva aprobación de la CTOTU de aquellas cuestiones suspendidas en la CTOTU de 13 de mayo de 2015, así como de los puntos que estaban pendientes de subsanar que han conllevado modificaciones de parámetros de la ordenación estructural.

Con tal motivo, la CTOTU de Granada celebrada, el 29 de abril de 2019, aprobó definitivamente todos los ámbitos que habían sido objeto de Suspensión de la Innovación del PGOU de Baza, así como todas las deficiencias que habían quedado pendientes de subsanar y han conllevado modificaciones de parámetros de la ordenación estructural.

Por todo ello, tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Churriana de la Vega de 2015 el 10 de junio de 2015 y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de 2 de junio de 2015 (N.º registro 6524), 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, el Acuerdo Aprobatorio de la CTOTU de 13 de mayo de 2015 y el Acuerdo Aprobatorio de la CTOTU de 29 de abril de 2019; y en el Anexo II: Fichas PERI y Sistemas Generales; Normas Urbanísticas y Ordenanzas Regulatoras.

00160636

ANEXO I

Asunto: Acuerdo de la CTOTU de fecha 13 de mayo de 2015 sobre Innovación del PGOU de Baza denominado "Innovación del PGOU de Baza. Ámbito de las cuevas (PERICC-01)" promovido por Ayuntamiento de Baza. Ref.: 1040/2005/13.

Examinado el expediente sobre Innovación del PGOU de Baza "Innovación del PGOU de Baza. Ámbito de las cuevas (PERICC-01)" promovido por Ayuntamiento de Baza, con referencia: 1040/2005/13 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 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: **BAZA**
 Innovación del PGOU de Baza
 "Innovación del PGOU de Baza. Ámbito de las cuevas
 (PERICC-01)"
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Promovido por Ayuntamiento de Baza. Ref.:
 1040/2005/13
 INFORME: CTOTU: 13 de mayo 2015

ANTECEDENTES**PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE**

PLANEAMIENTO GENERAL: PGOU de Baza Ref.:
 Aprobación Definitiva: 17/03/2010 1040/2005

PLANEAMIENTO A MODIFICAR

PLANEAMIENTO GENERAL: X PLAN ESPECIAL
 UNIDAD DE ACTUACIÓN PLAN PARCIAL

TIPO DE SUELO

URBANO CONSOLIDADO: URBANO NO CONSOLIDADO: X
 URBANIZABLE: NO URBANIZABLE:

TRAMITACIÓN

| TRÁMITE | FECHA |
|---|--|
| APROBACIÓN INICIAL (PLENO) | 21 de marzo de 2013 |
| APROBACIÓN INICIAL MODIFICACIÓN (PLENO) | 30 de mayo de 2013 |
| INFORMACIÓN PÚBLICA | BOP: 14 de junio de 2013 DIARIO GRANADA HOY: 6 de junio de 2013 |
| Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir | 17 de diciembre de 2016 |
| APROBACIÓN PROVISIONAL (PLENO) | 27 de febrero de 2014 |
| Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir | 2 de julio de 2014. Favorable con condiciones |
| APROBACIÓN PROVISIONAL (PLENO) | 26 de febrero de 2015 |

00160636

El presente informe técnico tiene como objeto analizar exclusivamente la adecuación del documento técnico desde el punto de vista urbanístico.

DOCUMENTACIÓN

El índice general del documento técnico es el siguiente:

Memoria General

1. Memoria Informativa.
2. Memoria Descriptiva y de Diagnóstico.
3. Memoria Justificativa.
4. Resumen Ejecutivo de la Innovación.
5. Sostenibilidad económica y Estudio económico financiero.

Fichas PERI y Sistemas Generales.

Planos:

- B.OC.3.1. Núcleo urbano de Baza. Infraestructuras. Red de abastecimiento.
- B.OC.3.2. Núcleo urbano de Baza. Infraestructuras. Red de saneamiento.
- B.OC.3.3. Núcleo urbano de Baza. Infraestructuras. Red de saneamiento.
- B.OC.1, Hoja 1. Núcleo urbano de Baza. Ordenación Pormenorizada. Innovación PGOU.
- B.OC.1, Hoja 4. Núcleo urbano de Baza. Ordenación Pormenorizada. Innovación PGOU.
- B.OE.1. Núcleo urbano de Baza. Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y urbanizable. Innovación PGOU.
- B.OE.3. Sistemas Generales. Núcleo urbano de Baza. Innovación PGOU.
- B.OE.4. Núcleo urbano de Baza. Red de tráfico.

INFORMES SECTORIALES

El expediente administrativo incluye los siguientes informes sectoriales de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

- Informe con fecha 17 de diciembre de 2013, favorable condicionado.
- Informe con fecha 2 de julio de 2014, favorable condicionado.

CONTENIDO

OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la Innovación es en el suelo clasificado como urbano no consolidado y delimitado como PERI de las Cuevas de Baza (PERICC-01):

- Delimitar el suelo urbano consolidado y el no consolidado, estableciendo los sectores del suelo urbano no consolidado, sus determinaciones urbanísticas y las fichas de planeamiento correspondientes.

- Establecer Sistemas Generales en el ámbito de la innovación que afectan tanto a suelo urbano consolidado como no consolidado, de equipamientos, espacios libres y viarios, corrigiendo errores del Sistema General Viario que se establece en el ámbito de la innovación por el PGOU.

- Delimitar el dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y policía.

- Establecer tanto en el suelo urbano consolidado como en el no consolidado las determinaciones urbanísticas del artículo 10 de la LOUA, tanto estructurales como pormenorizadas:

- Suelo urbano consolidado: Delimitación de las zonas de suelo urbano, con los usos y edificabilidades globales, y los niveles de densidad; la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana; definición de la media dotacional de las distintas zonas de suelo urbano.

00160636

- Suelo urbano no consolidado: la reserva de edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas; Uso, edificabilidad global y niveles de densidad de los ámbitos de suelo urbano no consolidado.

De acuerdo con el artículo 10 de la LOUA la Innovación afecta a determinaciones de la ordenación estructural.

Al tener el documento aprobación inicial posterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, ésta le es de aplicación (Instrucción de la Dirección General de Urbanismo 1/2012).

JUSTIFICACIÓN.

El objeto del documento se ajusta a una innovación de acuerdo con el artículo 36, conteniendo Memoria Justificativa adecuada.

INFORME.

1. Delimitación del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

- Delimitación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado.

La innovación clasifica 43 ámbitos de suelo urbano no consolidado, que de acuerdo con la estructura de las fichas al considerar la determinación de la Edificabilidad Global incluida en la ordenación pormenorizada, los ámbitos se han considerado "Áreas de Reforma Interior (ARI)".

OBSERVACIÓN.

Se han detectado inadecuaciones:

- No queda justificada la categoría de suelo urbano no consolidado del ámbito PERI-CC-3, de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA, al tener dimensión de solar y estar limitado por calles que cuentan con todas las infraestructuras y servicios urbanísticos.

- La delimitación del ámbito PERI-CAN-5 no está justificada de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA, ya que la parcela con calificación "SU" que se encuentra en límite del ámbito carece de acceso rodado por vía urbana de acuerdo con la delimitación.

Asimismo, si dicha parcela tuviera la condición de consolidada tendría que ser porque en cumplimiento del artículo 45 de la LOUA cuenta con todos los servicios urbanísticos, infraestructuras, acceso por vía urbana, están urbanizados y tienen la condición de solar. Y si esto se produce por la calle a la que da fachada la parcela, todas las parcelas que dan asimismo a esa calle también tendrían la condición de solar. Cabe señalar que consultada fotografías aéreas la calle a la que da fachada existe y es continua, mientras que en la información catastral dicha calle no existe en continuidad, habiendo parcelas catastrales interrumpiéndola.

- La delimitación del ámbito PERI-CA-6 no está justificada de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA, ya que se ha excluido del mismo una parcela que no tienen la condición de solar, al no contar con acceso rodado por vía urbana.

• Justificación de que el suelo urbano consolidado clasificado no está en el supuesto del artículo 45.2.B).c) de la LOUA.

El punto 3.2.6 de la Memoria justifica que la propuesta no supone un incremento del aprovechamiento objetivo superior al 10% del preexistente, sin embargo dicha justificación no es correcta, ya que hace referencia solo al uso vivienda, a la superficie edificable en zona cueva, y a la totalidad del suelo urbano consolidado en su conjunto, no a la parcela.

OBSERVACIÓN.

La justificación del cumplimiento del artículo 45.2.B).c) de la LOUA deberá adecuarse, y al carecer de un levantamiento fiel a lo existente debido a la singularidad del ámbito, se deberá justificar de acuerdo con las tipologías existentes, la calificación establecida, y la conservación, o no de la edificabilidad preexistente de las mismas, de forma general.

00160636

- Afección a los límites territoriales y poblacionales establecidos en el POT.A.

El ámbito de las Cuevas de Baza (PEPRICC-01), objeto de innovación, está clasificado en el PGOU como Suelo Urbano no Consolidado, por lo que de acuerdo con la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio, los cambios de categorías propuestos no afectan negativamente a los límites territoriales y poblacionales de la Norma 45 del POT.A, siendo en todo caso favorable al límite de crecimiento territorial la clasificación de suelo urbano consolidado.

2. Sistemas Generales.

- Sistemas Generales propuestos y modificados.

La Innovación propone los siguientes Sistemas Generales:

| Sistema General | Denominación | Superficie | Obtención |
|--------------------|--------------|--------------------------|--------------|
| SG Viario | SG-PEC-V1 | 9.685,76 m ² | Compensación |
| SG Equipamientos | SG-PEC-EQ1 | 9.128,96 m ² | Compensación |
| | SG-PEC-EQ2 | 6.186,87 m ² | Compensación |
| | SG-PEC-EQ3 | 1.878,54 m ² | Compensación |
| SG Espacios Libres | SG-PEC-EL1 | 2.145,04 m ² | Compensación |
| | SG-PEC-EL2 | 1.532,23 m ² | Compensación |
| Total | -- | 30.101,99 m ² | -- |

Asimismo, la innovación modifica en la zona de la Barriada Cueva de los Garfios, los Sistemas Generales viarios que el PGOU establecía como obtenidos, al no existir los mismos, presentando el plano sustitutivo del planeamiento vigente.

- Ratio de Sistema General de Espacios Libres por habitante.

El PGOU establecía una superficie de 226.071,00 m²s de SGEL para una población de 40.248,00 habitantes.

La innovación prevé dos nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres, lo que supone un incremento de 3.221,86 m²s, para la misma población prevista por el PGOU.

De esta forma tenemos que el nuevo ratio de SGEL es 5,70 m² SGEL/habitante.

3. Reserva destinada a vivienda protegida.

El documento establece 43 áreas de reforma interior, con un total de 83.673,24 m²t de superficie edificable de calificaciones cuyo uso determinado (uso de carácter principal o mayoritario de acuerdo con el art. 10.4 de las NN.UU.) es el residencial.

La innovación reserva edificabilidad para vivienda protegida en 28 de las 43 áreas de reforma interior, con un total de superficie edificable residencial de 20.060,00 m²t destinada a VPO, lo que supone un 23,97% de la superficie total residencial.

OBSERVACIÓN:

El documento presenta inadecuaciones respecto a la reserva destinada a vivienda protegida establecida en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, y la justificación de su cumplimiento (punto 3.2.7 de la Memoria), ya que:

- Para el cálculo de la superficie total edificable destinada al uso residencial, estima un tanto por ciento por tipologías residenciales, considerando:

100% de la superficie edificable de la tipología Unifamiliar aislada.

75% de la superficie edificable de la tipología Residencial mixto.

75% de la superficie edificable de la tipología Anexo Cueva.

50% de la superficie edificable de la tipología Zona de Cuevas.

Todas estas tipologías edificatorias tienen en sus ordenanzas de aplicación como uso determinado el uso residencial, por lo que aunque se permitan otros usos pormenorizados, la reserva de la vivienda protegida del 30% debe realizarse sobre la superficie edificable total de las tipologías destinadas principalmente a uso residencial.

Por lo expuesto, la reserva destinada a vivienda protegida no cumple el 30% de edificabilidad residencial establecido en el art. 10.1.A).b) de la LOUA.

- Las áreas de reforma interior para las que no se establece reserva de vivienda protegida no cumplen las condiciones establecidas en el art. 10.1.A).b) de la LOUA para ser eximidas total o parcialmente, al ser la densidad de viviendas igual o superior a 15 viv/ha. Asimismo, en la ordenación pormenorizada estimada en las fichas de planeamiento para los parámetros urbanísticos se establece la tipología de VPO.

4. Suelo afectado por cauces.

El ámbito objeto de innovación está afectado por cauces públicos, siendo objeto de la innovación la delimitación del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y policía.

Asimismo, la innovación delimita el suelo urbano consolidado y no consolidado, estableciendo la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado.

El suelo urbano no consolidado no está ordenado pormenorizadamente, estableciéndose en las fichas que los planeamientos de desarrollo deben ser informados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Asimismo, se califica parte del dominio público hidráulico y zona de servidumbre como Sistema General de Espacios Libres (SG-PEC-EL-2), siendo un Sistema General adscrito al área de reparto, y por tanto afectando a la superficie y a las determinaciones urbanísticas del mismo.

El suelo urbano consolidado ha sido ordenado pormenorizadamente, estableciéndose en el punto 3.2.8 de la Memoria, entre otros, que:

- En la Rambla del Agua, el tramo 2C “discurre a cielo abierto sin canalizar, además se ha invadido el dominio público hidráulico en algunos tramos”.

- “Para las zonas de servidumbre, se han delimitado unas bandas de 5 m desde el límite del dominio público hidráulico, en las cuales cualquier tipo de actuación que requiera realizarse deberá contar con el informe favorable de la administración competente. Las construcciones que actualmente se encuentran edificadas en esta zona quedaran inicialmente acordes a la ordenación, siempre y cuando no se ocupen simultáneamente ambos lados de la zona de servidumbre de modo que se impida la realización de las labores de limpieza y mantenimiento del cauce y además no se encuentren en zonas inundables dentro del periodo de retorno de 500 años”.

OBSERVACIÓN:

Se han detectado las siguientes inadecuaciones:

- Al incorporar el documento presentado la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado, el cual está afectado por cauces públicos, y siendo el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir anterior a la incorporación de estas determinaciones, se deberá presentar informe del organismo competente.

- El documento carece del informe que establece el artículo 42 de la Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía, y el artículo 32 de la Ley 7/2012, que corresponde a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medioambiente en razón de sus competencias en materia de aguas.

- Deberá subsanarse el punto 3.2.8 de la Memoria (página 47, último y penúltimo párrafo) debiéndose suprimir la referencia a la necesidad de informe o no del organismo competente si es zona de servidumbre o zona de policía, haciendo referencia a que se solicitará el informe del organismo competente en todos los casos que determina la legislación vigente en materia de aguas.

5. Suelo Urbano Consolidado.

- Suelo urbano consolidado. Determinaciones urbanísticas.

La innovación establece la categoría de suelo urbano consolidado en el ámbito de las Cuevas de Baza, definiendo todas las determinaciones urbanísticas pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada establecida en el artículo 10 de la LOUA.

Se clasifica en la categoría de suelo urbano consolidado una superficie total de 337.281,41 m², estableciendo para el mismo una sola zona de suelo urbano, "ZH-PEC", con los siguientes parámetros:

- Uso global: residencial
- Edificabilidad global: 0,66 m²t/m²s
- Densidad: 32 viviendas/ha
- Media dotacional: 0,078 m²t/m²s

OBSERVACIÓN:

Se ha detectado un error en el cálculo de la media dotacional de la zona de suelo urbano (punto 3.2.6 de la Memoria, página 37), ya que se han tenido en cuenta los equipamientos privados. De acuerdo con la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo, punto 7, en la media dotacional debe tenerse en cuenta el suelo existente destinado a dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos locales.

Asimismo, el cálculo establecido en la página 37 del documento presenta incoherencias en cuanto a las superficies destinadas a espacios libres públicos (en el primer cuadro son 16.566,95 m² y para el cálculo de la media dotacional son 16.392,00 m²), debiéndose corregir las incoherencias y el cálculo de la media dotacional.

- Suelo urbano consolidado. Ordenación pormenorizada.

La innovación propone las siguientes calificaciones residenciales en el suelo urbano consolidado:

- Edificación Manzana Cerrada.
- Residencial Mixta.
- Edificación Suburbana.
- Vivienda Unifamiliar Aislada.
- Vivienda Unifamiliar Adosada.
- Anexo exterior de Casa-Cueva.
- Zona de Cuevas.

De las mismas y de acuerdo con la normativa adjunta a la innovación, las ordenanzas de aplicación son las de las Normas Urbanísticas, excepto para "Zona de Cuevas (ZC), anexo exterior de casa-cueva (AC), Residencial Mixta (RM) y Espacio libre privado (LP)", calificación donde la innovación propone una nueva ordenanza de edificación al ser algunas de las calificaciones nuevas.

OBSERVACIÓN:

La innovación califica en el suelo urbano consolidado "Residencial Mixto", calificación ya existente en el PGOU, estableciendo la distinción de "Residencial Mixto" cuando se encuentre en el entorno o vinculada a la tipología de zona de cuevas, con una nueva ordenanza de edificación en este caso, lo que puede llevar a errores de interpretación, incoherencias y aplicaciones incorrectas de la normativa. Por tanto, el "Residencial Mixto" que la innovación considere que está en zona de cuevas deberá calificarse con otra denominación que no contenga el PGOU vigente.

6. Suelo urbano no consolidado.

- Suelo urbano no consolidado. Determinaciones urbanísticas.

La innovación establece 43 ámbitos de suelo urbano consolidado, "Áreas de reforma Interior", que constituyen un solo área de reparto, a la cual están adscritos los Sistemas Generales nuevos que propone la innovación, los cuales han quedado descritos en el apartado 2 anterior.

A continuación se recoge la tabla resumen del área de reparto contenida en el documento de Innovación:

| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|------------|--------------|-----------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|------------|------------------|-----------|-----------|-------------|---------------|--------|---------------|--------------------|---------------|-------------|--------------|-----------|
| ZONAS INNOVACION | SECTOR | SUPERFICIE | ENF. GLO-BAL | EDIFICA-BILIDAD TOTAL | EDIFICA-BILIDAD VPO | EDIFICA-BILIDAD RESIDENTES | EDIFICA-BILIDAD VPO | APROV. AR. | CARGA EXI. (CUC) | Z.V-EL | EQUIF. | MEDIA DOTA. | APARCA-MIENTO | VIV/Ha | Nº VIV. TOTAL | Nº VPO ORIENTATIVO | SIST. ACTUAC. | INICIATI-VA | SIST. GENER. | |
| "CUEVAS DEL CERBIJO" | PERI-CG-1 | 1.028,05 | 0,374 | 415,51 | 300,83 | 0 | 0 | 0,4192 | 387,59 | 110,81 | 0,00 | 0,20 | 2,00 | 36 | 4 | 0,00 | COMPEN. | PRIVADA | NO | |
| | PERI-CG-2 | 2.576,81 | 0,360 | 2.709,71 | 2.709,71 | 0 | 0 | 0,4192 | 514,55 | 752,66 | 133,44 | 0,26 | 14,00 | 15 | 11 | 0,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CG-3 | 2.739,79 | 0,380 | 1.033,64 | 937,01 | 0 | 0 | 0,4192 | 1.612,64 | 444,18 | 273,96 | 0,20 | 5,00 | 26 | 7 | 0,00 | COMPEN. | PUBLICA | SI | |
| "CUEVAS DE LA FUENSANTA" | PERI-CF-1 | 3.427,90 | 0,370 | 1.272,62 | 1.793,51 | 170 | 170 | 0,4192 | 1.771,30 | 342,79 | 0,00 | 0,20 | 6,00 | 29 | 10 | 2,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CF-2 | 1.983,31 | 0,370 | 736,30 | 652,68 | 0 | 0 | 0,4192 | 1.024,03 | 193,47 | 0,00 | 0,30 | 4,00 | 30 | 6 | 0,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CF-3 | 1.049,80 | 0,370 | 309,77 | 334,92 | 0 | 0 | 0,4192 | 542,51 | 102,42 | 0,00 | 0,30 | 2,00 | 39 | 3 | 0,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CF-4 | 1.716,37 | 0,370 | 637,20 | 547,57 | 0 | 0 | 0,4192 | 866,89 | 167,42 | 0,00 | 0,30 | 3,00 | 20 | 5 | 0,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CF-5 | 2.363,52 | 0,370 | 877,46 | 733,97 | 0 | 0 | 0,4192 | 1.221,29 | 230,56 | 0,00 | 0,20 | 4,00 | 30 | 7 | 0,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CF-6 | 5.030,72 | 0,370 | 1.801,50 | 1.504,80 | 170 | 170 | 0,4192 | 2.999,49 | 490,72 | 503,07 | 0,20 | 9,00 | 28 | 14 | 2,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CF-7 | 5.337,79 | 0,340 | 1.801,50 | 1.541,96 | 170 | 170 | 0,4192 | 2.907,42 | 269,53 | 533,76 | 0,27 | 9,00 | 26 | 14 | 2,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CF-8 | 5.329,59 | 0,340 | 1.798,33 | 1.543,23 | 170 | 170 | 0,4192 | 2.903,01 | 269,46 | 532,84 | 0,27 | 9,00 | 26 | 14 | 2,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CF-9 | 5.241,05 | 0,370 | 1.945,74 | 1.671,90 | 170 | 170 | 0,4192 | 2.708,16 | 511,25 | 524,11 | 0,20 | 10,00 | 29 | 15 | 2,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CF-10 | 3.887,19 | 0,370 | 1.443,12 | 1.246,02 | 170 | 170 | 0,4192 | 2.008,61 | 379,19 | 388,72 | 0,20 | 2,00 | 28 | 11 | 2,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CF-11 | 3.645,84 | 0,370 | 1.353,41 | 1.143,93 | 170 | 170 | 0,4192 | 1.883,21 | 345,41 | 344,55 | 0,20 | 2,00 | 27 | 10 | 2,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CF-12 | 4.511,69 | 0,360 | 2.197,67 | 1.898,37 | 340 | 340 | 0,4192 | 3.058,84 | 379,30 | 651,16 | 0,27 | 11,00 | 26 | 17 | 4,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| "CUEVAS ARENA" | PERI-CA-1 | 2.070,90 | 0,360 | 744,64 | 643,47 | 0 | 0 | 0,4192 | 1.103,11 | 336,03 | 207,09 | 0,00 | 4,00 | 24 | 5 | 0,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CA-2 | 3.121,43 | 0,360 | 1.124,50 | 1.000,03 | 0 | 0 | 0,4192 | 1.688,72 | 360,29 | 312,14 | 0,00 | 4,00 | 26 | 8 | 0,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CA-3 | 10.309,99 | 0,370 | 3.247,65 | 3.391,19 | 0 | 0 | 0,4192 | 3.433,23 | 988,50 | 2062,00 | 0,00 | 30,00 | 16 | 17 | 0,00 | COMPEN. | PRIVADA | NO | |
| | PERI-CA-4 | 17.970,06 | 0,410 | 11.006,67 | 8.198,85 | 8586 | 8586 | 0,4192 | 109.16,82 | 3.984,15 | 1.997,01 | 0,59 | 55,00 | 62 | 112 | 10,00 | COOPER. | PUBLICA | SI | |
| | PERI-CA-5 | 7.356,28 | 0,410 | 4.491,01 | 3.479,52 | 2890 | 2890 | 0,4192 | 4752,02 | 1848,42 | 756,63 | 0,00 | 12 | 22,00 | 26 | 43 | 34,00 | COOPER. | PUBLICA | SI |
| | PERI-CA-6 | 2.030,87 | 0,340 | 2.397,52 | 2.010,82 | 510 | 510 | 0,4192 | 3246,52 | 292,33 | 703,09 | 0,00 | 22 | 12,00 | 18 | 4,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CA-7 | 3.028,04 | 0,340 | 1.042,00 | 874,61 | 0 | 0 | 0,4192 | 1.609,44 | 129,58 | 300,81 | 0,00 | 22 | 5,00 | 26 | 8 | 0,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI |
| | PERI-CA-8 | 5.729,25 | 0,410 | 3.525,05 | 2.615,97 | 2465 | 2465 | 0,4192 | 3.480,55 | 1057,80 | 577,98 | 0,00 | 12 | 18,00 | 62 | 36 | 29,00 | COOPER. | PUBLICA | SI |
| | PERI-CA-9 | 15.976,85 | 0,340 | 5.199,47 | 3.874,38 | 680 | 680 | 0,4192 | 5.160,52 | -1.536,64 | 1.927,69 | 1,68 | 26,00 | 30 | 48 | 8,00 | COOPER. | PUBLICA | NO | |
| | PERI-CA-10 | 3.236,67 | 0,340 | 1.353,23 | 979,74 | 170 | 170 | 0,4192 | 1.294,93 | 353,23 | 393,67 | 0,22 | 2,00 | 36 | 14 | 2,00 | COMPEN. | PRIVADA | NO | |
| | PERI-CA-11 | 4.554,08 | 0,470 | 2.129,04 | 1.563,47 | 170 | 170 | 0,4192 | 2.078,94 | 165,97 | 455,41 | 0,00 | 11,00 | 46 | 21 | 2,00 | COOPER. | PUBLICA | SI | |
| "CUEVAS GARDOS" | PERI-CG-1 | 1.301,72 | 0,550 | 715,95 | 529,80 | 340 | 340 | 0,4192 | 700,49 | 130,17 | 0,00 | 0,14 | 4,00 | 54 | 7 | 0,00 | COOPER. | PUBLICA | SI | |
| | PERI-CG-2 | 1.713,33 | 0,550 | 986,33 | 779,89 | 170 | 170 | 0,4192 | 974,55 | 218,82 | 171,33 | 0,00 | 1,00 | 30 | 9 | 2,00 | COOPER. | PUBLICA | SI | |
| | PERI-CG-3 | 2.234,72 | 0,550 | 1.228,82 | 909,33 | 170 | 170 | 0,4192 | 1.209,16 | 272,67 | 224,42 | 0,00 | 1,00 | 54 | 12 | 2,00 | COOPER. | PUBLICA | SI | |
| | PERI-CG-4 | 3.940,60 | 0,550 | 2.128,32 | 1.611,97 | 340 | 340 | 0,4192 | 2.143,48 | 483,26 | 396,06 | 0,00 | 1,00 | 34 | 21 | 4,00 | COOPER. | PUBLICA | SI | |
| | PERI-CG-5 | 1.185,32 | 0,550 | 651,93 | 402,43 | 0 | 0 | 0,4192 | 441,50 | 144,64 | 116,53 | 0,00 | 1,00 | 51 | 6 | 0,00 | COOPER. | PUBLICA | SI | |
| | PERI-CG-6 | 1.254,54 | 0,510 | 638,25 | 470,93 | 0 | 0 | 0,4192 | 425,83 | 99,95 | 125,45 | 0,00 | 1,00 | 41 | 6 | 0,00 | COOPER. | PUBLICA | SI | |
| "CUEVAS DEL ANGEL" | PERI-CAN-1 | 3.632,92 | 0,430 | 2.400,73 | 1.757,95 | 340 | 340 | 0,4192 | 2.233,46 | 127,45 | 563,72 | 0,00 | 18 | 32,00 | 24 | 4,00 | COOPER. | PUBLICA | SI | |
| | PERI-CAN-2 | 4.089,41 | 0,470 | 1.916,47 | 1.409,17 | 170 | 170 | 0,4192 | 1.799,23 | 80,84 | 409,91 | 0,00 | 16 | 10,00 | 20 | 2,00 | COOPER. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CAN-3 | 4.804,50 | 0,470 | 2.040,04 | 1.514,74 | 170 | 170 | 0,4192 | 1.934,01 | 86,90 | 440,65 | 0,00 | 16 | 10,00 | 20 | 2,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CAN-4 | 3.321,84 | 0,470 | 1.646,46 | 1.210,63 | 170 | 170 | 0,4192 | 1.543,74 | 69,46 | 350,18 | 0,00 | 8,00 | 48 | 17 | 2,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CAN-5 | 5.337,49 | 0,490 | 2.659,87 | 2.121,58 | 170 | 170 | 0,4192 | 3.154,58 | 910,83 | 535,75 | 0,00 | 13,00 | 41 | 22 | 2,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| | PERI-CAN-6 | 2.224,21 | 0,490 | 1.096,72 | 884,72 | 170 | 170 | 0,4192 | 1.311,38 | 379,84 | 223,42 | 0,00 | 5,00 | 54 | 12 | 2,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| "OLIVAR DE LAS MADRES" | PERI-OM-1 | 9.583,92 | 0,390 | 3.603,58 | 2.688,85 | 510 | 510 | 0,4192 | 3.093,33 | -622,88 | 958,59 | 184,53 | 0,24 | 18,00 | 42 | 40 | 6,00 | COMPEN. | PRIVADA | NO |
| | PERI-OM-2 | 7.107,02 | 0,390 | 2.264,21 | 1.993,53 | 340 | 340 | 0,4192 | 2.017,3 | -461,80 | 710,70 | 0,00 | 19 | 14,00 | 42 | 30 | 4,00 | COMPEN. | PRIVADA | NO |
| | PERI-OM-3 | 4.970,73 | 0,390 | 1.913,23 | 1.394,29 | 170 | 170 | 0,4192 | 1.748,43 | -322,99 | 497,07 | 0,00 | 19 | 10,00 | 42 | 21 | 2,00 | COMPEN. | PRIVADA | NO |
| | PERI-OM-4 | 4.939,19 | 0,390 | 1.909,29 | 1.391,04 | 170 | 170 | 0,4192 | 1.754,55 | -322,24 | 493,92 | 0,00 | 19 | 10,00 | 42 | 21 | 2,00 | COMPEN. | PRIVADA | NO |
| | PERI-OM-5 | 4.043,48 | 0,370 | 1.306,20 | 1.425,33 | 0 | 0 | 0,4192 | 2.070,65 | 875,72 | 401,35 | 0,25 | 8,00 | 17 | 7 | 0,00 | COMPEN. | PRIVADA | SI | |
| SIT. GENERAL VARIO | SG-FEC-V-1 | 9.845,76 | 0,370 | 3.197,67 | 2.615,97 | 0 | 0 | 0,4192 | 0 | -4040,06 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SIT. GENERAL EQUIPAMIENTOS | SG-FEC-EQ-1 | 9.128,56 | 0,370 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,4192 | 0 | -3826,67 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SIT. GENERAL EQUIPAMIENTOS | SG-FEC-EQ-2 | 4.166,87 | 0,370 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,4192 | 0 | -2593,8 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SIT. GENERAL EQUIPAMIENTOS | SG-FEC-EQ-3 | 1.879,34 | 0,370 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,4192 | 0 | -787,44 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SIT. GENERAL ESPACIOS LIBRES | SG-FEC-EL-1 | 1.689,63 | 0,370 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,4192 | 0 | -208,26 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SIT. GENERAL ESPACIOS LIBRES | SG-FEC-EL-2 | 1.332,23 | 0,370 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,4192 | 0 | -642,28 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | 235.862,89 | 0,347 | 86.642,82 | 65.818,56 | 20.040,00 | 20.040,00 | 0,4192 | 98.818,56 | 0,00 | 21.407,07 | 8.745,49 | 0,824 | 460 | 32,91 | 777 | 234 | 0 | 0 | 30.101,99 |
| | | | m2/msd | m2 | m2 | m2 | m2 | CUC | CUC | m2 | m2 | m2/m2 | UD | VIV/Ha | UD | UD | UD | | | m2 |



OBSERVACIÓN:

Se han detectado las siguientes inadecuaciones:

- El punto 3.2.7 de la Memoria (página 38) especifica que de la superficie total prevista para espacios libres de dotación, al menos el 75% habrá de ser de uso público, lo cual incumple la LOUA, ya que las reservas de dotaciones locales establecida en el artículo 17 son en su totalidad para uso y destino público. Asimismo, dicho punto de la Memoria es erróneo e inadecuado en cuanto a la justificación de las dotaciones, ya que justifica el cumplimiento de la reserva de dotaciones del artículo 17 de todos los ámbitos de planeamiento juntos, debiendo cumplir cada uno de ellos por separado. Cabe señalar que en ningún caso los Sistemas Generales no pueden compensar la deficiencia de reservas de dotaciones locales.

- La tabla de la página 39 incluye un listado de "Sistemas Generales" en los ámbitos, estableciendo "Sí" o "No", lo que puede inducir a error y a la conclusión de que en algunos ámbitos hay Sistemas Generales incluidos. De acuerdo con las fichas de planeamiento los Sistemas Generales están adscritos al Área de Reparto, por lo cual no cabe la inclusión de los mismos en algunos ámbitos, debiéndose en todo caso excluir la superficie del SG de la superficie del ARI.

- En el punto 3.2.7.1, página 44, en la descripción del Sistema General SG-PEC-EL-1, así como en las fichas de los Sistemas Generales de Espacios Libres, hay un error en la referencia al articulado de las NN.UU. del PGOU. De acuerdo con la descripción del SG-PEC-EL-1, se trata de un parque urbano, por lo que la normativa correspondiente de las NN.UU. es el Título IV, Capítulo II, Sección 2.ª, artículo 4.14. En relación al SG-PEC-EL-2, debido a su singularidad de cauce abierto, no parece adecuado ningún tipo de construcción.

- Se deberá adecuar la justificación del punto 3.3.1 de la Memoria, ya que se realiza una justificación del suelo urbano no consolidado como un sólo ámbito de planeamiento, lo que puede inducir a error y es incoherente con el resto del documento, al haber 43 ámbitos de planeamiento. Deberá tenerse en cuenta que:

- Las determinaciones de edificabilidad global, densidad de viviendas y reserva de dotaciones locales (artículo 17 de la LOUA) son determinaciones que deben cumplir en cada ámbito de planeamiento, en este caso en cada área de reforma interior.

Asimismo, en el cómputo de la reserva de dotaciones locales no pueden tenerse en cuenta los Sistemas Generales.

Se deberá tener en cuenta que al tener como objeto la Innovación delimitar el Suelo Urbano Consolidado del No Consolidado, en el ámbito de las Cuevas de Baza, la ficha de planeamiento establecida en el PGOU para dicho ámbito queda derogada, ya que la innovación conlleva la supresión de la misma. Por tanto, no existen límites máximos de densidad y edificabilidad para las Cuevas de Baza en el PGOU.

- La reserva de vivienda de protegida debe cumplir en cada "área de reforma interior", pudiéndose eximir total o parcialmente, previéndose compensaciones, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA.

- Los coeficientes establecidos en la ordenación pormenorizada estimada de los ámbitos de suelo urbano no consolidados para establecer los parámetros urbanísticos establecen:

- Un coeficiente de 1,10 para el uso Hotelero, el cual no corresponde con el coeficiente de 1 establecido en la Memoria del PGOU.

- Nuevos coeficientes de 0,6 para la "Zona de Cuevas" y 0,9 para "Anexo cueva", al ser nuevas calificaciones de la Innovación.

00160636

Se deberán justificar los coeficientes, así como las modificaciones de los coeficientes establecidos en el PGOU para el ámbito de las Cuevas de Baza, de acuerdo con el artículo 61 de la LOUA.

• Fichas de planeamiento:

La innovación establece las correspondientes fichas de planeamiento de los 43 ámbitos de suelo urbano no consolidado, así como fichas de los Sistemas Generales adscritos.

Las fichas de planeamiento de los “ARI” establecen la posibilidad de la aplicación del art. 17.2 de la LOUA en relación a las dotaciones locales, siempre y cuando se motive suficientemente y de forma expresa en el correspondiente Plan Especial.

De acuerdo con las fichas de planeamiento, y la determinación como pormenorizada preceptiva del parámetro de “Edificabilidad global”, los ámbitos son “áreas de reforma interior”. Por tanto de acuerdo con el artículo 17.5 de la LOUA el Plan Especial deberá justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que establezcan sobre la reserva de dotaciones. Sin embargo, la aplicación del artículo 17.2 de la LOUA y por tanto poder eximir parcialmente del cumplimiento de la reserva de dotaciones cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento, se ha establecido de forma general a todos los ámbitos, no estando justificado.

OBSERVACIÓN:

Se han detectado las siguientes inadecuaciones u errores en las fichas de planeamiento:

- Se deberá establecer en las fichas de planeamiento la posible aplicación del artículo 17.2 de la LOUA, siempre y cuando se motive suficientemente y de forma expresa en el correspondiente Plan Especial, pero solo en aquellos ámbitos que cumplan las determinaciones del mismo, es decir, cuando la innovación justificadamente considere que las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable el cumplimiento de la reserva de dotaciones del artículo 17.1 de la LOUA.

- Al considerar la determinación de la Edificabilidad Global incluida en la ordenación pormenorizada, los ámbitos de suelo urbano no consolidado se han considerado “Áreas de Reforma Interior (ARI)”, por lo que deberá corregirse del título de las fichas la denominación de “Sector”, ya que puede inducir error.

Cabe señalar que los ARI y los Sectores tienen distintos límites de Edificabilidad Global y Densidad máxima de viviendas, de acuerdo con el artículo 17 de la LOUA.

- Las fichas establecen en “Otros objetivos de ordenación” que “Las proporciones existentes entre las diferentes tipologías y uso podrán variar un 15%”. Al tratarse de ámbitos que carecen de ordenación pormenorizada y estando establecido para ello un Plan Especial, con las potestades del artículo 14 de la LOUA, entendemos que esta limitación debe suprimirse.

Deberá corregirse en el mismo sentido el punto 3.2.7.1 de la Memoria (página 41, segundo párrafo).

- Se deberá suprimir el concepto de “Superf. Edif. Residencial (m²t)” de las fichas de planeamiento, al no corresponder con la superficie edificable total residencial propuesta, y como se ha expuesto en el punto 3 anterior, “Reserva de vivienda protegida”, el concepto no se adecua a la legislación vigente.

- Las reservas de dotaciones públicas que se establecen en la ficha como “propuesta” deben cumplir la superficie total, y no solo la destinada a espacios libres, que establece el artículo 17.1 de la LOUA.

Cabe señalar que de acuerdo con el artículo 17 de la LOUA el total de dotaciones puede destinarse a espacio libre, no obligando dicho artículo al equipamiento.

Se ha detectado esta inadecuación en las fichas de los siguientes ámbitos: PERI-CC-01, PERI-CC-03, PERI-CF-01, PERI-CF-02, PERI-CF-03, PERI-CF-04, PERI-CF-05, PERI-CF-06, PERI-CF-09, PERI-CF-10, PERI-CF-11, PERI-CA-01, PERI-CA-02, PERI-CA-03, PERI-CA-04, PERI-CA-05, PERI-CA-06, PERI-CA-07, PERI-CA-08, PERI-CA-10, PERI-CA-11, PERI-CG-01, PERI-CG-02, PERI-CG-03, PERI-CG-04, PERI-CG-05, PERI-CG-06, PERI-CAN-01, PERI-CAN-02, PERI-CAN-03, PERI-CAN-04, PERI-CAN-05, PERI-CAN-06, PERI-OM-02, PERI-OM-03, PERI-OM-04.

- Hay un error en la ordenación pormenorizada de la que parte el ámbito PERI-CA-09 para la determinación de los parámetros urbanísticos, ya que no se ha tenido en cuenta el aprovechamiento lucrativo del equipamiento privado incluido en el ámbito. Asimismo, dicho equipamiento no puede ser computado como reserva de dotación pública en aplicación del artículo 17 de la LOUA.

Como se ha expuesto con anterioridad, los ámbitos deben cumplir las reservas de dotaciones públicas establecidas en el artículo 17 de la LOUA.

- Las reservas de aparcamientos debe cumplir el artículo 17 de la LOUA. Se ha detectado que los siguientes ámbitos no cumplen: PERI-CC-02, PERI-CC-03.

- Se deberá suprimir de las fichas la determinación de "media dotacional", al ser una determinación de las "zonas de suelo urbano" (art. 10.2.A.g) de la LOUA). Asimismo, deberán corregirse los puntos 3.2.7 y 3.3.1 de la Memoria.

Cabe señalar que de acuerdo con la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo para el cálculo de la Media dotacional se consideran solo los equipamientos y espacios libres locales, en ningún caso los Sistemas Generales.

- El ámbito PERI-CA-03 propuesto, de uso global turístico, supera la edificabilidad máxima de 0,3 m²/m²s establecida para el uso característico turístico, de acuerdo con el artículo 17.1.1.^a) de la LOUA.

Asimismo, se ha detectado que la ordenación pormenorizada que se ha supuesto para la determinación de los parámetros urbanísticos no corresponde con la densidad de viviendas por hectárea que se propone.

- Hay un error en la denominación de la ficha del ámbito PERI-CG-02, al haberse denominado PERI-CG-01.

- Las fichas de los Sistemas Generales deberán incluir que su desarrollo se realizará mediante Plan Especial, de acuerdo con el artículo 96 de la LOUA.

7. Estudio Económico Financiero.

De acuerdo con la legislación vigente la innovación incluye un Estudio Económico Financiero.

OBSERVACIÓN:

El Estudio Económico Financiero contiene inadecuaciones, ya que no se han tenido en cuenta los deberes de los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado establecidos en el artículo 51.1.C) de la LOUA, entre los que se encuentran costear y ejecutar la urbanización, incluido los espacios libres locales (artículos 51.1.C.g) y 113.1.d) de la LOUA), por tanto la transformación del suelo urbano no consolidado hasta la calificación de solar, así como la urbanización de los espacios libres locales corresponden a los propietarios del suelo.

8. Normas Urbanísticas. Ordenanzas Reguladoras.

La innovación establece unas "Normas Urbanísticas. Ordenanzas Reguladoras", que consta de 5 puntos:

1. Generalidades.
2. Normas Básicas de la Edificación.
3. Normas Básicas de los Usos.
4. Normas Básicas de la Urbanización.

5. Ordenanzas.

En dichos puntos, entre otros, se recoge parte de la Norma General de las Normas Urbanísticas del PGOU, siendo en algunos casos su objetivo modificarla. Por tanto, su contenido propone la modificación de los siguientes artículos de las NN.UU. del PGOU:

Artículo 10.34. "Cómputo de la superficie edificada".

La modificación tiene como finalidad introducir que el "Cómputo de la superficie edificable" en las cuevas es de un tercio de la superficie de cueva existente o de nueva construcción.

Artículo 10.38. "Altura máxima".

Se incluye en el artículo determinaciones de altura máxima para el caso de calificaciones "Anexo exterior de Casa-Cueva" y "Residencial Mixta" vinculadas a zonas de cuevas, con el fin de evitar volúmenes desproporcionados.

Artículo 10.42. "Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura".

Se incluye en el artículo determinaciones de cota de referencia y medición de altura para el caso de calificaciones "Anexo exterior de Casa-Cueva" y "Residencial Mixta" vinculadas a zonas de cuevas.

Artículo 10.50. "Planta de piso y habitaciones cueva".

Se incluye la altura libre de piso en el caso de "Anexo Exterior de Casa-Cueva", "Residencial Mixta" en zona de cuevas y en habitaciones cueva.

Artículo 10.71. "Piezas habitables".

Se incluye la definición de pieza habitable para el caso de casa-cueva.

Artículo 10.76. "Ventilación e iluminación".

Se incluyen las condiciones de ventilación e iluminación de habitaciones-cuevas interiores.

Artículo 10.137. "Vivienda exterior".

Se incluye las determinaciones de vivienda exterior para el caso de "Anexo Exterior de Casa-Cueva", "Residencial Mixta" o "Casa-Cueva".

- Artículo 10.140. "Altura de los techos".

Se incluye en el artículo determinaciones de altura de techos para el caso de calificaciones "Anexo exterior de Casa-Cueva", "Residencial Mixta" vinculadas a zonas de cuevas y habitaciones cueva.

Artículo 10.199. "Definición y usos pormenorizados" del uso de espacios libres.

Se incluye la definición del "Ensanche de cuevas, plazoletas de acceso a casas-cueva".

Artículo 10.200. "Condiciones particulares de las zonas verdes, jardines y plazas".

Se incluye la regulación urbanística de las "plazoletas o ensanches de cueva y casas-cueva".

Artículo 10.221. "Condiciones de diseño del viario".

Se modifica el artículo vigente a las condiciones de diseño viario en el ámbito de la innovación.

Artículo 10.222. "Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones".

Se modifica el artículo vigente, tanto en su estructura de redacción, como en su contenido, a las dimensiones y características de las sendas públicas en el ámbito de la innovación.

Artículo 10.223. "Pavimentación de las vías públicas".

Se modifica el artículo vigente, tanto en su estructura de redacción, como en su contenido, para adecuarlo solo al ámbito de la innovación.

Artículo 10.227. "Urbanización", de los espacios libres.

Se matiza que la redacción de la urbanización que establece este artículo es para espacios libres públicos y se incorporan condiciones de intervenciones en espacios libres que tenga debajo una cueva.

Artículo 10.324. "El dimensionado y la conexión a las redes".

Se suprime las determinaciones vigentes de este artículo en el PGOU y se remite a la oficina técnica municipal.

Artículos 10.234. "Red de abastecimiento", 10.235, "Dimensiones y materiales de la red de abastecimiento", 10.236, "Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales", 10.239, "Instalaciones de alumbrado en viales y espacios libres públicos", 10.240, "Las infraestructuras para el abastecimiento de la energía eléctrica", 10.241, "Las infraestructuras de telecomunicaciones", 10.242, "Disposiciones generales para otras conducciones", 10.244, "Ordenación del subsuelo".

- Se incluyen determinaciones singulares en caso de que existan cuevas.

OBSERVACIÓN:

- Se han detectado las siguientes inadecuaciones:

- En el punto 1.5, se deberá corregir cómo se debe realizar la modificación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado previstos (PERI), ya que para modificar la delimitación de los mismos se deberá tramitar una innovación de planeamiento general. No es posible la modificación mediante un Estudio de Detalle, de acuerdo con el artículo 15 de la LOUA.

- Asimismo, en caso de nuevas delimitaciones de unidades de ejecución no contenidas en el instrumento de planeamiento el procedimiento es el establecido en el artículo 106 de la LOUA.

- En el punto 1.5 las determinaciones que se establecen en el cuarto punto para las "unidades de ejecución futuras" no se adecua a la LOUA, al tenerse que desarrollar la unidad de ejecución de acuerdo con el Sistema de Actuación establecido. Por tanto deberá suprimirse y en todo caso hacer referencia a la LOUA, Título IV, Capítulo II, "La actuación por unidades de ejecución".

- En el punto 1.5, el penúltimo párrafo puede inducir a error ya que no se adecua a la LOUA, por lo que deberá suprimirse.

- La normativa de la innovación establece contenido de las Normas Generales del PGOU, que no tiene como objetivo innovar de acuerdo con su Memoria, por tanto para evitar incoherencias u errores se deberá suprimir de las Normas Urbanísticas de la Innovación los siguientes apartados al ser contenido de la Norma General del PGOU:

- 1.6. "Tramitación de proyectos de obras en el ámbito de la Innovación".
- 1.7. "Tipos de intervención sobre las parcelas o edificación existente".
- 1.8. "Documentación para obtención de licencias".
- 1.9. "Normas Generales de la edificación".
- 1.10. "Tipologías y usos".

- En la modificación propuesta del artículo 10.34 de las NN.UU., no queda justificado en el documento que el cómputo de la superficie edificada de cueva sea de un tercio de su superficie, ya que la superficie de la cueva está destinada a un uso vividero, y consta de todos los elementos de cubrición laterales y superiores que hacen viable su cómputo como superficie edificada.

- Cabe señalar que en el PGOU no computan las construcciones bajo rasantes, no siendo comparable al caso de las cuevas, ya que el PGOU prevé que los usos que se pueden establecer en sótanos son no habitables (artículo 10.132): "instalaciones al servicio de la edificación; aparcamientos y garajes; uso no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, siempre que no impliquen la estancia continuada de personas; en establecimientos de uso comercial únicamente se permitirá bajo rasante el uso de almacenamiento".

- Las modificaciones propuestas en los artículos 10.38, "Altura máxima", 10.50, "Planta Piso y Habitaciones Cueva", 10.140, "Altura de los techos", establece las mismas condiciones de altura máxima de la edificación y de altura libre de piso, para las calificaciones de "Anexo Exterior de Casa Cueva" y "Residencial Mixta", cuando esté vinculada a la Zona de Cuevas.

- Sin embargo, no queda justificada en la calificación de "Residencial Mixta" las determinaciones de menor altura libre de piso y de edificación, ya que dicha calificación incluye la admisión indistintamente de las normas de zona de "Edificación suburbana", "Vivienda Unifamiliar adosada", "Vivienda unifamiliar adosada tradicional" y "Vivienda casa cueva", lo que conlleva la admisión de menores alturas que afectan a la habitabilidad a tipologías no justificadas.

- En la modificación propuesta del artículo 10.42 de las NN.UU., se han detectado incoherencias, ya que se establece una cota de referencia para el "Anexo Exterior de Casa-Cueva" y "Residencial Mixta", vinculada a zona de cuevas en el espacio libre de acceso, o en su defecto el vial de acceso. Sin embargo, la medición de la altura se realiza desde la cara superior del forjado de cubierta más alto de la edificación hasta el punto más bajo de la edificación en cualquiera de sus fachadas, sin tener en cuenta la cota de referencia.

- En la modificación propuesta de los artículos de las NN.UU., 10.71, "Piezas habitables", y 10.76, "Ventilación e iluminación", 10.137, "Vivienda exterior", 10.140, "Altura de techos", 10.199, "Definición y usos pormenorizados" de los espacios libres, 10.200, "Condiciones particulares de las zonas verdes, jardines y plazas", 10.221, "Condiciones de diseño del viario", 10.222, "Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones", 10.223, "Pavimentación de las vías públicas", 10.224, "Calles de circulación compartida", 10.227, "Urbanización", 10.233, "El dimensionado y la conexión a las redes", 10.234, "Red de abastecimiento", 10.236, "Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales", 10.239, "Instalaciones de alumbrado en viales y espacios libres públicos", 10.240, "Las infraestructuras para el abastecimiento de la energía eléctrica", 10.241, "Las infraestructuras de telecomunicaciones", 10.242, "Disposiciones generales para otras conducciones", 10.244, "Ordenación del subsuelo", hay un error en la referencia del artículo de las Normas que modifican.

- Asimismo, en los artículos:

- Artículo 10.71 de las NN.UU. propuesto, en la definición de pieza habitable para el caso de casa-cueva se hace referencia al "punto 2.61", que no queda claro cual es.

- Artículo 10.137 de las NN.UU. propuesto, se hace referencia al artículo 2.6 del documento de innovación, en vez de hacer referencia al artículo correspondiente del PGOU, el 10.73.

- Cabe señalar que las modificaciones que se proponen se deben realizar sobre los artículos del PGOU, siendo de aplicación no solo al ámbito de la Innovación, sino como Norma General del PGOU, por lo que las referencias deben realizarse a los artículos de las Normas Urbanísticas.

- La modificación del artículo 10.221, "Condiciones de diseño del viario", de las NN.UU. propuesto se deberá adecuar, ya que se ha modificado el artículo completo refiriéndolo sólo a las peculiaridades del ámbito de la Innovación, perteneciendo dicho artículo a la norma general del PGOU, al Título X, y de aplicación de acuerdo a su Capítulo I, artículo 10.1, a los suelos urbanos y urbanizables, así como a los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

- En los ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado delimitados en la innovación, a desarrollar mediante Plan Especial, será ordenación vinculante u orientativa lo que la ficha de planeamiento determine.

- Se deberá mantener en el artículo la Norma General vigente en el PGOU de Baza, debiéndose incorporar al artículo las modificaciones que se propongan introducir en el ámbito de las Cuevas de Baza.

- Se deberá adecuar este artículo a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, que entre otros establece que los itinerarios peatonales accesibles deben tener una anchura no inferior a 1,80 m (artículo 5), teniendo en cuenta que el artículo 2 establece entre otros que en las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad.

- La modificaciones propuestas de los artículos 10.222, "Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones", 10.223, "Pavimentación de las vías públicas", 10.224, "Calles de circulación compartida", 10.235, "Dimensiones y materiales de la red de abastecimiento", no es adecuada, ya que se han modificado los artículos completamente, tanto en su redacción como en su contenido, refiriéndolo sólo a las peculiaridades del ámbito de la Innovación.

- Como se ha expuesto con anterioridad dichos artículos pertenecen a la norma general del PGOU, por lo que deberá mantener la redacción vigente como Norma General del PGOU, pudiéndose incorporar justificadamente modificaciones para el ámbito de las Cuevas de Baza, debido a sus peculiaridades.

- Se deberá tener en cuenta en la redacción del artículo 10.223, que la intervención privada sobre zona de cuevas (camino, veredas, sendas, etc.), requerirá además de la licencia municipal las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del titular, y sobre todo en caso de que la intervención se realice sobre suelos que pertenezcan al dominio público.

- La innovación en su Normativa incluye el punto 4.6, "Pavimentación de plazoletas o "ensanches de cueva", que deberá incorporarse a la Subsección Primera, "Espacios Libres exteriores al Conjunto Histórico", de la Sección 2.ª del Capítulo IV del Título X, pudiéndose denominar el artículo 10.227 bis.

- La modificación del artículo 10.233 vigente, "El dimensionado y la conexión a las redes" no se justifica, al suprimir todas las determinaciones contenidas en el mismo, que como se ha expuesto son norma general del PGOU, haciendo referencia a lo que determine la oficina técnica municipal.

- La modificación de los artículos 10.234, "Red de abastecimiento", 10.236, "Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales", 10.239, "Instalaciones de alumbrado en viales y espacios libres públicos", 10.240, "Las infraestructuras para el abastecimiento de la energía eléctrica", 10.241, "Las infraestructuras de telecomunicaciones", 10.242, "Disposiciones generales para otras conducciones", deberán incluir en su redacción la parte que mantienen del artículo vigente.

- La innovación en su Normativa incluye el punto 4.11, "Drenaje de aguas pluviales en zonas de cuevas", que deberá incorporarse en el contenido del artículo 10.237 del PGOU, como "Drenaje de aguas pluviales en áreas de baja densidad y en zona de cuevas".

- Se deberán presentar los artículos sustitutivos de los correspondientes del PGOU en vigor, de acuerdo con el artículo 36.2.b) de la LOUA.

- En la Ordenanza de "Zona de Cuevas (ZC), Anexo exterior de casa-cueva (AC), Residencial Mixta (RM) y Espacio libre privado (LP), se han detectado las siguientes inadecuaciones o errores:

- El Espacio Libre Privado no contiene denominación "LP" en el plano de Ordenación pormenorizada, por lo que se deberá adecuar bien la ordenanza o el plano, con el fin de evitar incoherencias y errores en la interpretación.

- En el apartado de "Delimitación", cuarto párrafo, se establece unas condiciones para "las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan". Deberá detallarse si se está haciendo referencia a la entrada en vigor del PGOU (Aprobado definitivamente en el año 2010), o bien a la entrada en vigor de la innovación.

- En el apartado "Porcentaje de ocupación en planta de los diferentes elementos urbanísticos", se establecen dos parámetros de ocupación máxima de edificaciones anexas, debiendo especificar el artículo que se aplicará la más restrictiva de las dos. Asimismo, dicho artículo deberá incluir las determinaciones urbanísticas a aplicar en el "Espacio Libre Privado" en caso de que sea comunitario de varias parcelas.

- En el apartado de "Edificabilidad neta" en relación a las cuevas:

- En cuanto al cómputo de la edificabilidad nos referimos a lo ya expuesto con anterioridad en la modificación propuesta del artículo 10.34 de las NN.UU.

- No queda justificado en el documento que la superficie excavable de cueva sea del 30% de la superficie de Zona de Cuevas, ya que este incremento con el cómputo adecuado de edificabilidad conllevaría previsiblemente que las parcelas con cuevas tuvieran un incremento de aprovechamiento objetivo superior al 10% del preexistente.

- No queda justificada, y parece incoherente con el resto de determinaciones urbanísticas, la edificabilidad máxima de una parcela, que se establece en 0,32 m²/m². Se deberá tener en cuenta que si se establece unas condiciones de ocupación y una edificabilidad máxima para cada una de las distintas tipologías incluidas en la parcela (zona de cueva, espacio libre privado y anexo cueva o residencial mixto) la edificabilidad neta es el resultado de su aplicación.

- No es posible la transferencia de la superficie de cuevas por hundimiento a las edificaciones anexas, ya que las mismas tienen unas determinaciones máximas que deben cumplir. Asimismo, esta "transferencia" conllevaría un cambio de la tipología edificatoria, e incluso puede conllevar un incremento de aprovechamiento objetivo de la parcela al tener distinto coeficiente de tipología el "Anexo Cueva" que la Cueva.

- Asimismo deberá adecuarse el punto 3.2.5 de la Memoria (página 35).

- En el apartado de "Condiciones particulares de estética", se deberán subsanar:

- Se han detectado incoherencias en los cerramientos de los espacios libres privados que permite este artículo y el artículo 10.200, "Condiciones particulares de las zonas verdes, jardines y plazas" propuesto por la innovación.

- En cuanto al vallado de la zona de cuevas se deberá sustituir "previa autorización del pleno municipal" por "previa autorización del organismo competente del Ayuntamiento". Asimismo, se deberá añadir sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar, por el titular del mismo, en caso de ser dominio público.

- En el apartado de "Condiciones Particulares de Uso" deberá suprimirse como uso pormenorizado los "pequeños corrales para animales" al no ser un uso definido en el artículo 10.7 de las NN.UU. para el suelo urbano consolidado y no ser un uso propio del suelo urbano.

- En el apartado "Otras condiciones particulares", en el apartado 5, deberá indicarse que el Estudio de Detalle se podrá tramitar siempre y cuando se cumpla el artículo 15 de la LOUA.

- Al no existir un levantamiento exhaustivo del ámbito, se deberá incluir en la normativa los siguientes supuestos:

- Si la topografía y las características del ámbito permiten la excavación de cuevas en varios niveles, deberá contemplarse que en la preceptiva licencia se deberá presentar proyecto de técnico especializado que garantice la estabilidad de la misma.

- Prohibir o restringir la construcción de "Anexo exterior casa-cueva" en placetas sobre cuevas, al poner en riesgo la integridad de la cueva inferior y por la cimentación, incluso en el caso de que la ordenación pormenorizada haya calificado "Anexo exterior casa-cueva" sobre una cueva existente y no exista la construcción.

- Asimismo, la normativa deberá incorporar la prohibición de las segregaciones, o bien, vincular las parcelas siempre a la tipología de vivienda y cueva; Regular la normativa de las chimeneas de ventilación.

- La Ordenanza de aplicación de la Zona de Equipamientos, Espacios Libres y Espacios Libres privados debe ser la recogida en la Normativa Urbanística del PGOU, debiendo suprimirse los puntos 5.9, 5.10, 5.11 haciendo referencia al PGOU.

- Cabe señalar que los Usos compatibles en los Equipamiento deben ser los especificados en el PGOU, artículo 10.193, no siendo un objetivo de la innovación la modificación de los mismos.

- De acuerdo con el artículo 36.2.b) de la LOUA deberán presentarse los artículos sustitutivos completos que se proponen modificar de la Normativa del PGOU.

CONCLUSIÓN:

- La Innovación presenta inadecuaciones respecto a la legislación vigente que deben subsanarse, señalados en los apartados de Observaciones del presente 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. Aprobación definitiva del suelo urbano consolidado no afectado por el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre, a reserva de subsanación, publicación y registro (artículo 33.2.b) de la LOUA).

Segundo. Suspender la aprobación definitiva, por deficiencias sustanciales a subsanar, en el suelo urbano consolidado y no consolidado, afectado por el dominio público hidráulico y zona de servidumbre, así como el suelo urbano no consolidado al quedar afectado el área de reparto (art. 33.2.d) de la LOUA).

Tercero. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Baza, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía según lo dispuesto en el artículo 41.1 de la LOUA tras su depósito en los registros municipal y autonómico de instrumentos de planeamiento (artículo 41.2 de la LOUA). Su incorporación en los registros correspondientes y su posterior publicación, se producirán una vez sean subsanadas las deficiencias que han sido observadas en este acuerdo.

- Contra el Acuerdo Primero de la presente Resolución según el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA num. 35, de fecha 20/2/2014) y por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general solo 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, ello sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro recurso que estime procedente.

- Contra el Acuerdo Segundo de 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 que se pueda ejercitar cualquier otro Recurso que estime procedente. Firmado: La Delegada Territorial: María Inmaculada Oría López.

Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada adoptado en la sesión de fecha 29 de abril de 2019 sobre Innovación del PGOU de Baza en el ámbito de actuación "Cuevas de Baza (PERICC-01)". Subsanación Parcial Acuerdo de la CTOTU de fecha 13 de mayo de 2015, promovido por Ayuntamiento de Baza.

Examinado el expediente y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento y 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, expuesto por el ponente el informe que a continuación se reproduce:

| INFORME TÉCNICO SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA CPOTU DE FECHA 13/05/2015 DE SUSPENSIÓN | |
|--|--|
| MUNICIPIO: | Baza. |
| FIGURA DE PLANEAMIENTO: | Innovación del PGOU de Baza. Ámbito de las cuevas (PERICC-01) Promovido por Ayuntamiento de Baza. Ref.: 1040/2005/13 |
| DOCUMENTO: | "Innovación del PGOU de Baza. Ámbito de Actuación Cuevas de Baza. Aprobación definitiva". Aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 19 de octubre de 2018. |
| CTOTU: | 29 de abril de 2019. |

1. ANTECEDENTES.

• La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU), el 13 de mayo de 2015, respecto a la Innovación del PGOU de Baza, en el Ámbito de las cuevas (PERICC-01), resolvió:

- Aprobación definitiva del suelo urbano consolidado no afectado por el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre, a reserva de subsanación, publicación y registro (artículo 33.2.b) de la LOUA).

- Suspender la aprobación definitiva, por deficiencias sustanciales a subsanar, en el suelo urbano consolidado y no consolidado, afectado por el dominio público hidráulico y zona de servidumbre, así como el suelo urbano no consolidado al quedar afectado el área de reparto (art. 33.2.d) de la LOUA).

• Con fecha 3 de julio de 2015 se recibió en esta Delegación la siguiente documentación remitida por el Ayuntamiento de Baza para subsanar el Acuerdo de la CTOTU:

Expediente administrativo:

- Certificado de Aprobación del Pleno del Ayuntamiento del 21/05/2015 del documento de subsanación del acuerdo de la CTOTU de fecha 13/05/2015.

- "Contestación al Informe-Propuesta del Servicio de Urbanismo de la Delegación de Agricultura, Pesca y Medioambiente de fecha 13 de mayo de 2015 sobre Innovación del PGOU de Baza. Ámbito de las Cuevas", de fecha 19 de mayo de 2015, del equipo redactor.

Documento Técnico:

- Innovación del PGOU de Baza. Ámbito de Actuación Cuevas de Baza. Aprobación definitiva".

Esta documentación fue informada por esta Delegación Territorial con fecha 26/10/2015, el cual indicaba puntos del acuerdo de la CTOTU no subsanados, así como la falta de aportación de los informes sectoriales necesarios para subsanar las Suspensiones del acuerdo.

• Con fecha 10 de julio de 2018 se recibió en esta Delegación la siguiente documentación remitida por el Ayuntamiento de Baza:

Expediente administrativo:

- Certificado del Ayuntamiento en el cual indica que el documento aprobado por el Pleno de 30/05/2018 subsana los puntos del acuerdo de la CTOTU de fecha 13/05/2015, que no se habían subsanado en el documento que fue informado por esta Delegación con fecha 26/10/2015, indicando cada uno de ellos.

- Certificado de aprobación por el Pleno de 30/05/2018, de nueva aprobación provisional de la Innovación del PGOU para terrenos sitios. En el ámbito de actuación

Cuevas de Baza, documento técnico que aportan para subsanar el acuerdo de la CTOTU.

- Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio, de fecha 26/06/2017, favorable.

- Informe del 4 de abril de 2018, de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, favorable condicionado.

Esta documentación fue informada por la Delegación Territorial con fecha 10/08/2018, el cual indicaba puntos del acuerdo de la CTOTU no subsanados, y advertía que el expediente no estaba completo, ya el suelo urbano no consolidado, afectado por la Suspensión había tenido modificaciones sustanciales, al incluir determinaciones de la ordenación estructural, como es la vivienda protegida (artículo 10.1A)b) de la LOUA), por lo que es preceptiva nueva exposición pública de acuerdo con el artículo 32.1.3.^a de la LOUA, previamente a someterse nuevamente al Acuerdo de la CTOTU.

2. DOCUMENTACIÓN DE SUBSANACIÓN APORTADA. TRAMITACIÓN.

• Con fecha 3 enero de 2019 se recibió en esta Delegación la siguiente documentación remitida por el Ayuntamiento de Baza:

Expediente administrativo:

- Certificado Ayuntamiento de no alegaciones de fecha 27/12/2018 en el cual indica que el documento aprobado por el Pleno de 19/10/2018 que subsana los puntos del acuerdo de la CTOTU de fecha 13/05/2015, que no se habían subsanado en el documento que fue informado por esta Delegación con fecha 16/08/2018, indicando cada uno de ellos.

- Certificado de aprobación por el Pleno de 19/10/2018, de aprobación de nueva aprobación provisional de la Innovación del PGOU para terrenos sitios. En el ámbito de actuación Cuevas de Baza, documento técnico que aportan para subsanar el acuerdo de la CTOTU.

- Documentación gráfica en papel debidamente diligenciada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 19/10/2018.

- Exposición pública, realizada con fecha 24 de noviembre de 2018.

Documento Técnico, con aprobación del pleno de 19/10/2018:

- "Innovación del PGOU de Baza. Ámbito de Actuación Cuevas de Baza. Aprobación definitiva".

- "Estudio hidrológico e hidráulico de los cauces afectados por el Plan Especial de las zonas de Baza, t.m. Baza (Granada)".

Se resume a continuación la tramitación del documento después del Acuerdo de la CTOTU:

| TRAMITACIÓN | |
|---|--------------------------------------|
| TRAMITE | FECHA |
| ACUERDO CTOTU | 13/05/2015 |
| APROBACIÓN DE SUBSANACIÓN (PLENO) | 21/05/2015 |
| Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la DTMAOT (Favorable) | 26/06/2017 Favorable |
| Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir | 04/04/2018 Favorable condicionado |
| APROBACIÓN PROVISIONAL (PLENO) | 30/05/2018 |
| Certificado del Ayuntamiento de las modificaciones introducidas en el doc. aprobado en Pleno 30/05/2018 | -- |
| APROBACIÓN DE SUBSANACIÓN (PLENO) | 19/10/2018 |
| Certificado del Ayuntamiento de las modificaciones introducidas en el doc. aprobado en Pleno 19/10/2018 | -- |
| EXPOSICIÓN PÚBLICA | 24/11/2018 |

3. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO APORTADO:**3.1. Análisis del grado de cumplimiento de la suspensión de la resolución de la CTOTU:**

Segundo. Suspender la aprobación definitiva, por deficiencias sustanciales a subsanar, en el suelo urbano consolidado y no consolidado, afectado por el dominio público hidráulico y zona de servidumbre, así como el suelo urbano no consolidado al quedar afectado el área de reparto (art. 33.2.d) de la LOUA).

• De acuerdo con el informe contenido en el Acuerdo de la Comisión y que es la base de la Resolución adoptada, las suspensiones han sido motivadas por las siguientes deficiencias:

Suelo afectado por cauces.

- Al incorporar el documento presentado la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado, el cual está afectado por cauces públicos, y siendo el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir anterior a la incorporación de estas determinaciones, se deberá presentar informe del organismo competente.

Se aporta informe de fecha 4 de abril de 2018 de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, favorable condicionado al cumplimiento de:

1. Se deberá solicitar y obtener previa Autorización de este Organismo de Cuenca para todas las obras que se quieran realizar en zona de dominio público hidráulico, conforme al artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico,

2. Deberán cumplirse los usos en las zonas de servidumbre y policía establecidos por los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Asimismo, en la zona de flujo preferente se atenderá a lo dispuesto en los artículos 9 y 126 bis.3 del RDPH.

3. Los usos previstos en los terrenos situados en zona de flujo preferente o zona inundable deberán cumplir las limitaciones y condiciones previstas en los artículos 9.bis, 9.ter y 14.bis del RDPH, según cada caso.

4. Las medidas correctoras propuestas, en su caso, para la gestión de los riesgos de inundación, deberán cumplir las condiciones previstas en el artículo 126 ter del RDPH.

Para dar cumplimiento a los condicionantes establecidos en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, se deberán incluir en la Normativa de la Innovación los 4 condicionantes, debiendo ser incluidas las condiciones 2 y 3 en el apartado "Condiciones particulares de uso" del punto 5, Ordenanzas, del documento.

La documentación remitida por el Ayuntamiento con fecha 3 de enero de 2019, cumplimenta el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, salvo los punto 1 y 4 que se deberán incluirse en la normativa del documento.

- El documento carece del informe que establece el artículo 42 de la Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía, y el artículo 32 de la Ley 7/2012, que corresponde a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medioambiente en razón de sus competencias en materia de aguas.

Se aporta Informe Favorable del Servicio de dominio público hidráulico y calidad de aguas de la Delegación Territorial de Medio Ambiente, fecha 26 de junio de 2017.

• En cuanto a las deficiencias recogidas en la resolución del Acuerdo de la Comisión respecto al suelo urbano consolidado y no consolidado, afectado por el dominio público hidráulico y zona de servidumbre, así como el suelo urbano no consolidado al quedar afectado el área de reparto, se recogen a continuación dichas deficiencias, contenidas en el informe que motiva la Resolución de la Comisión:

1. Delimitación del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

- Delimitación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado.
 - No queda justificada la categoría de suelo urbano no consolidado del ámbito PERI-CC-3, de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA, al tener dimensión de solar y estar limitado por calles que cuentan con todas las infraestructuras y servicios urbanísticos.

Subsanado.

El documento técnico presentado, en el punto 3,4 de la Memoria (página 49) justifica el ámbito del PERI-CC-3 como suelo urbano no consolidado por la carencia de Acerados e instalaciones, por lo que sería suelo urbano no consolidado de acuerdo con el artículo 45.2.B).b) de la LOUA. Se ha delimitado solo como suelo urbano no consolidado el ámbito incluido en el PERICC-01, que es el ámbito objeto de la presente innovación.

- La delimitación del ámbito PERI-CAN-5 no está justificada de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA, ya que la parcela con calificación "SU" que se encuentra en límite del ámbito carece de acceso rodado por vía urbana de acuerdo con la delimitación. Asimismo, si dicha parcela tuviera la condición de consolidada tendría que ser porque en cumplimiento del artículo 45 de la LOUA cuenta con todos los servicios urbanísticos, infraestructuras, acceso por vía urbana, están urbanizados y tienen la condición de solar. Y si esto se produce por la calle a la que da fachada la parcela, todas las parcelas que dan asimismo a esa calle también tendrían la condición de solar. Cabe señalar que consultada fotografías aéreas la calle a la que da fachada existe y es continua, mientras que en la información catastral dicha calle no existe en continuidad, habiendo parcelas catastrales interrumpiéndola.

Se ha propuesto una nueva delimitación del ámbito, excluyendo el vial y las parcelas que dan fachada al mismo, el documento indica que el vial es público, existe y tiene todos los servicios (página 49 de la Memoria).

- La delimitación del ámbito PERI-CA-6 no está justificada de acuerdo con el artículo 45 de la LOUA, ya que se ha excluido del mismo una parcela que no tienen la condición de solar, al no contar con acceso rodado por vía urbana.

Subsanado. Se ha modificado la delimitación del ámbito PERI-CA-6 incluyendo la parcela que no dispone de acceso por vía urbana.

Reserva destinada a vivienda protegida.

El documento presenta inadecuaciones respecto a la reserva destinada a vivienda protegida establecida en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, y la justificación de su cumplimiento (punto 3.2.7 de la Memoria), ya que:

- Para el cálculo de la superficie total edificable destinada al uso residencial, estima un tanto por ciento por tipologías residenciales, considerando:
 - 100% de la superficie edificable de la tipología Unifamiliar aislada.
 - 75% de la superficie edificable de la tipología Residencial mixto.
 - 75% de la superficie edificable de la tipología Anexo Cueva.
 - 50% de la superficie edificable de la tipología Zona de Cuevas.

Todas estas tipologías edificatorias tienen en sus ordenanzas de aplicación como uso determinado el uso residencial, por lo que aunque se permitan otros usos pormenorizados, la reserva de la vivienda protegida del 30% debe realizarse sobre la superficie edificable total de las tipologías destinadas principalmente a uso residencial. Por lo expuesto, la reserva destinada a vivienda protegida no cumple el 30% de edificabilidad residencial establecido en el art. 10.1.A).b) de la LOUA.

- Las áreas de reforma interior para las que no se establece reserva de vivienda protegida no cumplen las condiciones establecidas en el art. 10.1.A).b) de la LOUA para ser eximidas total o parcialmente, al ser la densidad de viviendas igual o superior a 15 viv/ha. Asimismo, en la ordenación pormenorizada estimada en las fichas de planeamiento para los parámetros urbanísticos se establece la tipología de VPO.

Subsanado. Se reserva en los ámbitos de suelo urbano no consolidado el 30% de edificabilidad residencial establecido en el art. 10.1.A).b) de la LOUA.

Esta subsanación afecta a determinaciones de la ordenación estructural de la Innovación, de acuerdo con el artículo 10.1A).b) de la LOUA, habiéndose sometido nuevamente el documento presentado a exposición pública, de acuerdo con el artículo 32.1.3.^a de la LOUA. Asimismo, se ha detectado que las nuevas fichas presentadas han modificado la superficie máxima edificable de los ámbitos, la edificabilidad global, así como la densidad de viviendas por hectárea de algunos ámbitos, respecto al documento que fue objeto del acuerdo de Comisión.

Se cumplen las determinaciones de los artículos 10 y 17 de la LOUA.

Suelo urbano no consolidado.

- Suelo urbano no consolidado. Determinaciones urbanísticas.
- El punto 3.2.7 de la Memoria (página 38) especifica que de la superficie total prevista para espacios libres de dotación, al menos el 75% habrá de ser de uso público, lo cual incumple la LOUA, ya que las reservas de dotaciones locales establecida en el artículo 17 son en su totalidad para uso y destino público. Asimismo, dicho punto de la Memoria es erróneo e inadecuado en cuanto a la justificación de las dotaciones, ya que justifica el cumplimiento de la reserva de dotaciones del artículo 17 de todos los ámbitos de planeamiento juntos, debiendo cumplir cada uno de ellos por separado. Cabe señalar que en ningún caso los Sistemas Generales pueden compensar la deficiencia de reservas de dotaciones locales.

Subsanado. Se ha adecuado el punto 3.2.7 de la Memoria.

- La tabla de la página 39 incluye un listado de "Sistemas Generales" en los ámbitos, estableciendo "Si" o "No", lo que puede inducir a error y a la conclusión de que en algunos ámbitos hay Sistemas Generales incluidos. De acuerdo con las fichas de planeamiento los Sistemas Generales están adscritos al Área de Reparto, por lo cual no cabe la inclusión de los mismos en algunos ámbitos, debiéndose en todo caso excluir la superficie del SG de la superficie del ARI.

Subsanado. Se suprime de la tabla, ahora en la página 38, las determinaciones de "SI" o "No" en los Sistemas Generales.

- En el punto 3.2.7.3, página 44, en la descripción del Sistema General SG-PEC-EL-1, así como en las fichas de los Sistemas Generales de Espacios Libres, hay un error en la referencia al articulado de las NN.UU. del PGOU. De acuerdo con la descripción del SG-PEC-EL-1, se trata de un parque urbano, por lo que la normativa correspondiente de las NN.UU. es el Título IV, Capítulo II, Sección 2.^a, artículo 4.14. En relación al SG-PEC-EL-2, debido a su singularidad de cauce abierto, no parece adecuado ningún tipo de construcción.

Subsanado. Se han corregido las fichas y la página 44 de la Memoria.

• Se deberá adecuar la justificación del punto 3.3.1 de la Memoria, ya que se realiza una justificación del suelo urbano no consolidado como un sólo ámbito de planeamiento, lo que puede inducir a error y es incoherente con el resto del documento, al haber 43 ámbitos de planeamiento. Deberá tenerse en cuenta que:

- Las determinaciones de edificabilidad global, densidad de viviendas y reserva de dotaciones locales (artículo 17 de la LOUA) son determinaciones que deben cumplir en cada ámbito de planeamiento, en este caso en cada área de reforma interior. Asimismo, en el cómputo de la reserva de dotaciones locales no pueden tenerse en cuenta los Sistemas Generales. Se deberá tener en cuenta que al tener como objeto la Innovación delimitar el Suelo Urbano Consolidado del No Consolidado, en el ámbito de las Cuevas de Baza, la ficha de planeamiento establecida en el PGOU para dicho ámbito queda derogada, ya que la innovación conlleva la supresión de la misma. Por tanto, no existen límites máximos de densidad y edificabilidad para las Cuevas de Baza en el PGOU.
- La reserva de vivienda de protegida debe cumplir en cada "área de reforma interior", pudiéndose eximir total o parcialmente, previéndose compensaciones, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA.

Subsanado.

• Los coeficientes establecidos en la ordenación pormenorizada estimada de los ámbitos de suelo urbano no consolidados para establecer los parámetros urbanísticos establecen:

- Un coeficiente de 1,10 para el uso Hotelero, el cual no corresponde con el coeficiente de 1 establecido en la Memoria del PGOU.
- Nuevos coeficientes de 0,6 para la "Zona de Cuevas" y 0,9 para "Anexo cueva", al ser nuevas calificaciones de la Innovación.

Se deberán justificar los coeficientes, así como las modificaciones de los coeficientes establecidos en el PGOU para el ámbito de las Cuevas de Baza, de acuerdo con el artículo 61 de la LOUA.

00160636

Subsanado. En el punto 3.2.7.1 de la Memoria se especifica que se adoptan los coeficientes establecidos en el PGOU, excepto para el “anexo cueva” y “zona de cueva”, al no estar definidos en el PGOU, para los que se aplica un valor proporcionado a las restantes, estando justificado en la página 50 de la Memoria.

Se ajusta el aprovechamiento medio del área de reparto a los nuevos coeficientes.

• Fichas de planeamiento:

- Se deberá establecer en las fichas de planeamiento la posible aplicación del artículo 17.2 de la LOUA, siempre y cuando se motive suficientemente y de forma expresa en el correspondiente Plan Especial, pero solo en aquellos ámbitos que cumplan las determinaciones del mismo, es decir, cuando la innovación justificadamente considere que las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable el cumplimiento de la reserva de dotaciones del artículo 17.1 de la LOUA.

Subsanado. Se suprime de las fichas la excepción del art. 17.2 de la LOUA como norma general, siendo excepcionados algunos ámbitos de forma justificada de acuerdo con dicho artículo.

- Al considerar la determinación de la Edificabilidad Global incluida en la ordenación pormenorizada, los ámbitos de suelo urbano no consolidado se han considerado “Áreas de Reforma Interior (ARI)”, por lo que deberá corregirse del título de las fichas la denominación de “Sector”, ya que puede inducir error.

Cabe señalar que los ARI y los Sectores tienen distintos límites de Edificabilidad Global y Densidad máxima de viviendas, de acuerdo con el artículo 17 de la LOUA.

Subsanado. Se corrige el título de las fichas con la denominación de “ARI”.

- Las fichas establecen en “Otros objetivos de ordenación” que “Las proporciones existentes entre las diferentes tipologías y uso podrán variar un 15%”. Al tratarse de ámbitos que carecen de ordenación pormenorizada y estando establecido para ello un Plan Especial, con las potestades del artículo 14 de la LOUA, entendemos que esta limitación debe suprimirse.

Deberá corregirse en el mismo sentido el punto 3.2.7.1 de la Memoria (página 41, segundo párrafo).

Subsanado. Se corrigen las fichas de planeamiento y el punto indicado de la Memoria.

- Se deberá suprimir el concepto de “Superf. Edif. Residencial (m²t)” de las fichas de planeamiento, al no corresponder con la superficie edificable total residencial propuesta, y como se ha expuesto en el punto 3 anterior, “Reserva de vivienda protegida”, el concepto no se adecua a la legislación vigente.

Subsanado. Se suprime de las fichas de planeamiento el concepto indicado.

- Las reservas de dotaciones públicas que se establecen en la ficha como "propuesta" deben cumplir la superficie total, y no solo la destinada a espacios libres, que establece el artículo 17.1 de la LOUA.

Cabe señalar que de acuerdo con el artículo 17 de la LOUA el total de dotaciones puede destinarse a espacio libre, no obligando dicho artículo al equipamiento.

Se ha detectado esta inadecuación en las fichas de los siguientes ámbitos: PERI-CC-01, PERI-CC-03, PERI-CF-01, PERI-CF-02, PERI-CF-03, PERI-CF-04, PERI-CF-05, PERI-CF-06, PERI-CF-09, PERI-CF-10, PERI-CF-11, PERI-CA-01, PERI-CA-02, PERI-CA-03, PERI-CA-04, PERI-CA-05, PERI-CA-06, PERI-CA-07, PERI-CA-08, PERI-CA-10, PERI-CA-11, PERI-CG-01, PERI-CG-02, PERI-CG-03, PERI-CG-04, PERI-CG-05, PERI-CG-06, PERI-CAN-01, PERI-CAN-02, PERI-CAN-03, PERI-CAN-04, PERI-CAN-05, PERI-CAN-06, PERI-OM-02, PERI-OM-03, PERI-OM-04.

Subsanado.

- Hay un error en la ordenación pormenorizada de la que parte el ámbito PERI-CA-09 para la determinación de los parámetros urbanísticos, ya que no se ha tenido en cuenta el aprovechamiento lucrativo del equipamiento privado incluido en el ámbito. Asimismo, dicho equipamiento no puede ser computado como reserva de dotación pública en aplicación del artículo 17 de la LOUA.

Como se ha expuesto con anterioridad, los ámbitos deben cumplir las reservas de dotaciones públicas establecidas en el artículo 17 de la LOUA.

Subsanado. Se ha corregido la ficha del ámbito PERI-CA-09.

- Las reservas de aparcamientos debe cumplir el artículo 17 de la LOUA. Se ha detectado que los siguientes ámbitos no cumplen: PERI-CC-02, PERI-CC-03.

Subsanado. Se han corregido las fichas indicadas.

- Se deberá suprimir de las fichas la determinación de "media dotacional", al ser una determinación de las "zonas de suelo urbano" (art. 10.2.A.g) de la LOUA). Asimismo, deberán corregirse los puntos 3.2.7 y 3.3.1 de la Memoria.

Cabe señalar que de acuerdo con la Instrucción 1/2012, de la Dirección General de Urbanismo para el cálculo de la Media dotacional se consideran solo los equipamientos y espacios libres locales, en ningún caso los Sistemas Generales.

Subsanado. Se suprime han corregido las fichas y los puntos 3.2.7 y 3.3.1 de la Memoria.

- El ámbito PERI-CA-03 propuesto, de uso global turístico, supera la edificabilidad máxima de 0,3 m²t/m²s establecida para el uso característico turístico, de acuerdo con el artículo 17.1.1.ª) de la LOUA.

Asimismo, se ha detectado que la ordenación pormenorizada que se ha supuesto para la determinación de los parámetros urbanísticos no corresponde con la densidad de viviendas por hectárea que se propone.

Subsanado.

- Hay un error en la denominación de la ficha del ámbito PERI-CG-02, al haberse denominado PERI-CG-01.

Subsanado.

- Las fichas de los Sistemas Generales deberán incluir que su desarrollo se realizará mediante Plan Especial, de acuerdo con el artículo 96 de la LOUA.

4. CONCLUSIONES.

El documento aportado subsana el acuerdo de la CTOTU, de fecha 13 de mayo de 2015, en cuanto a las determinaciones suspendidas, informándose favorablemente, debiéndose subsanar:

Deberá incluirse en la normativa urbanística del documento los siguientes puntos 1 y 4 del condicionado del Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con fecha 4 de abril de 2018:

1. Se deberá solicitar y obtener previa Autorización de este Organismo de Cuenca para todas las obras que se quieran realizar en zona de dominio público hidráulico, conforme al artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

4. Las medidas correctoras propuestas, en su caso, para la gestión de los riesgos de inundación, deberán cumplir las condiciones previstas en el artículo 126 ter del RDPH.

Y elevada a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

1. En los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA, aprobar definitivamente a reserva de simple subsanación de deficiencias, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de la misma, el suelo urbano consolidado y no consolidado, afectado por el dominio público hidráulico y zona de servidumbre, así como el suelo urbano no consolidado de la "Innovación del PGOU de Baza, en el Ámbito de las cuevas (PERICC-01)", presentado por el Ayuntamiento en la Delegación Territorial para aprobación definitiva y aprobados por el Pleno con fecha 19 de octubre de 2018.

2. Debiéndose subsanar el siguiente punto:

- Deberá incluirse en la normativa urbanística del documento los siguientes puntos 1 y 4 del condicionado del Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con fecha 4 de abril de 2018:

1. Se deberá solicitar y obtener previa Autorización de este Organismo de Cuenca para todas las obras que se quieran realizar en zona de dominio público hidráulico, conforme al artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

4. Las medidas correctoras propuestas, en su caso, para la gestión de los riesgos de inundación, deberán cumplir las condiciones previstas en el artículo 126.ter del RDPH.

3. Notificación al Ayuntamiento.

4. Una vez subsanadas las deficiencias establecidas en el punto 2.º, se proceda al Registro y Publicación de la Innovación.

En virtud las facultades atribuidas por el art. 12.1.d) 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, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente, en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA, a reserva de simple subsanación de deficiencias, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de la misma, el suelo urbano consolidado y no consolidado, afectado por el dominio público hidráulico y zona de servidumbre, así como el suelo urbano no consolidado de la "Innovación del PGOU de Baza, en el Ámbito de las cuevas (PERICC-01)", presentado por el Ayuntamiento en la Delegación Territorial para aprobación definitiva y aprobados por el Pleno con fecha 19 de octubre de 2018.

Segundo. Se deberá subsanar el siguiente punto:

- Deberá incluirse en la normativa urbanística del documento los siguientes puntos 1 y 4 del condicionado del Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con fecha 4 de abril de 2018:

1. Se deberá solicitar y obtener previa Autorización de este Organismo de Cuenca para todas las obras que se quieran realizar en zona de dominio público hidráulico, conforme al artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
4. Las medidas correctoras propuestas, en su caso, para la gestión de los riesgos de inundación, deberán cumplir las condiciones previstas en el artículo 126 ter del RDPH.

Tercero. Este acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Baza.

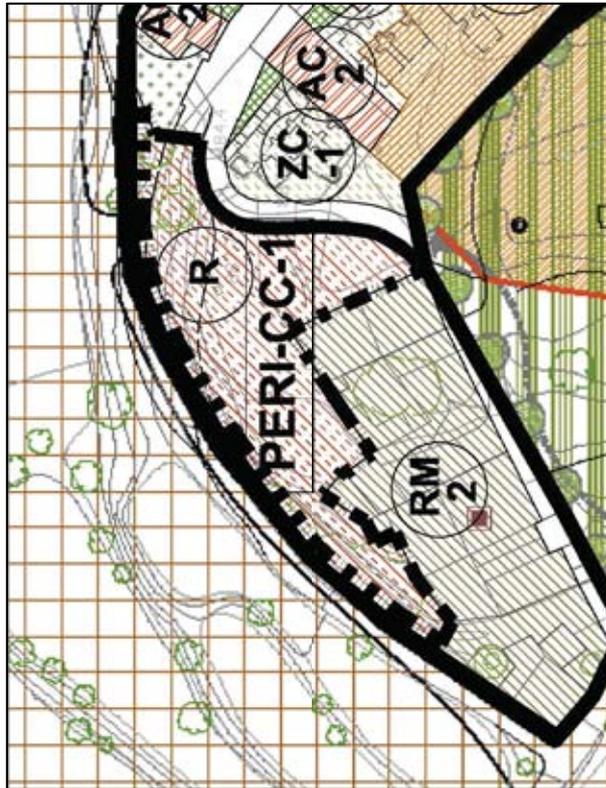
Cuarto. Contra la presente resolución según el art. 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, publicado en BOJA núm. 35, de 20 de febrero de 2014, y por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados 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: El Delegado Territorial, Antonio Jesús Granados García.

ANEXO II

FICHAS PERI Y SISTEMAS GENERALES

INNOVACION DEL PGOU DE BAZA

AMBITO DE ACTUACION CUEVAS DE BAZA



| | | | | |
|---|-------------------------------|--|---------------------------------------|---|
| NOMBRE: CUEVAS GERRICO-01 | CÓDIGO ARI: PERI-CC-01 | | | |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL | | | | |
| Clase de suelo | URBANO | Área de reparto | AR-06 RESIDENCIAL CUEVAS 01 | |
| Categoría de suelo | NO CONSOLIDADO | Superficie bruta (m ²): | 1.108,05 | |
| Uso global | RESIDENCIAL | Superf. Edif. Total (m ²): | 501,95 | |
| S.G.L. adscrito (m ²): | 0,00 | Superf. Edif. Uso Viv. Protegida (m ²): | 159,56 | |
| Carga exterior del sector (m ² cuq): | -127,04 | | | |
| Nivel densidad vivienda | MEDIA | | | |
| | Nº Viviendas | | 5 | |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO PRECEPTIVO | | | | |
| Aprov. objetivo (m ² cuq): | 429,82 | Aprov. Medio AR: | 0,502 | |
| Aprov. m ² a Sup-sector (m ² cuq): | 52,48 | Aprov. subjetivo Propietarios (99%): | 500,27 | |
| Indicador de planeamiento: | PERI | Fuente: | BAJA | |
| Sistema de actuación: | PRIVADA | Edificabilidad Global (m ² /m ²): | 0,463 | |
| | COMPENSACIÓN | | | |
| | | | | |
| Código | USOS Y TIP. | Edificabilidad (m² t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuq) |
| UR-RM VPO | RESIDENCIAL MIXTO VPO | 159,56 | 1,00 | 159,56 |
| UR-AC | ANEXO DE CUEVA | 212,75 | 0,90 | 191,48 |
| UR-ZC | ZONA CUEVAS | 129,64 | 0,60 | 77,78 |
| DOTACIONES PÚBLICAS | | | | |
| Espacios Libres | | Propuesta (m²) | Mínimo de LOUA (m²) | |
| Equipamiento | | 0,00 | 110,81 | |
| Nº Plazas de Aparcamiento | | 3 | 39,78 | |
| | | | 3 | |

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias.
 Mejorar la accesibilidad y comunicación en el interior del PERI y con el resto de suelo.
 Establecer las determinaciones de carácter pormenorizado: diferentes tipologías, edificabilidad y proporción entre las mismas.
 Consecución de los Sistemas Generales
 En el presente ámbito, dadas sus dimensiones y su escasa superficie, se aplica la excepción que contempla el artículo 17.2 de la LOUA.
 La irregular configuración, unida a su la escasa superficie y la existencia de cuevas consolidadas, determinan su aplicación.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Las alineaciones interiores propuestas en el presente PERI son orientativas.
 La conexión del PERI con el exterior de la trama Urbana son vinculantes.
 El Planeamiento de Desarrollo ha de cumplir los objetivos y criterios de ordenación de carácter general establecidos en el punto 323.7.2 de la Memoria de la presente Innovación.

