

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 26 de febrero de 2026, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, adoptado en la sesión de 12 de marzo de 2025, sobre el instrumento urbanístico Innovación del PGOU de Baza en el ámbito del SUNC R-03 y la publicación de la normativa.

Para general conocimiento se comunica que, en la sesión de 12 de marzo de 2025 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, se acordó aprobar definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, su registro y publicación al cumplimiento de las mismas, en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la «Innovación del PGOU de Baza en el ámbito del SUNC R-03» del municipio de Baza (Granada), según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Baza, en sesión de 7 de noviembre de 2024.

La documentación para la cumplimentación del acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada citado, se ha aportado mediante los envíos de documentación del Ayuntamiento de Baza efectuados con fecha de registro de entrada en la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada de 3 y 4 de julio de 2025 y 1 de agosto 2025.

Analizada la documentación, los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada, han emitido el correspondiente informe de subsanación de las deficiencias no sustanciales contenidas en el acuerdo de la comisión citado, el con fecha 28 de agosto de 2025, en virtud del cual se señala que se consideran subsanado el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con lo que se puede proceder a su inscripción y registro.

Tras la inscripción y depósito del Instrumento Urbanístico de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, por Resolución del Delegado Territorial de 10 de septiembre de 2025 (núm. 10585); y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Baza, (por silencio administrativo, arts. 22 y 23, Decreto 2/2004, de 7 de enero), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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, sobre procedimientos en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 12 de marzo de 2025, de aprobación definitiva a reserva de simple subsanación de deficiencias y en el Anexo II, Ordenación resultante, normativa y ordenanza reguladora.

Granada, 26 de febrero de 2026.- El Delegado, Antonio Ayllón Moreno.

00334023

ANEXO I

Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, adoptado en la sesión con fecha de 12 de marzo de 2025, sobre la «Innovación del PGOU de Baza en el ámbito del SUNC R-03», del municipio de Baza (Granada)

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, su registro y publicación al cumplimiento de las mismas, en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la «Innovación del PGOU de Baza en el ámbito del SUNC R-03» del municipio de Baza (Granada), según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Baza, en sesión de 7 de noviembre de 2024.

Segundo. Las deficiencias a subsanar (detalladas en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 7 de marzo de 2025), son las que a continuación se relacionan:

- La documentación aportada en soporte digital, incluyendo el anexo de Cálculo Hidráulico aportado en papel con diligencia de aprobación inicial de fecha 26.8.2020, se considera adecuada para su análisis e informe. No obstante, se tendrán en cuenta las observaciones que a este respecto se incluyen en cada apartado.

- Se incorporará al apartado Planos, el plano parcial sustitutivo que se aporta en la página 18 de la Memoria: Plano de usos, densidades y edificabilidades modificado; indicando en la leyenda la misma denominación del PGOU vigente (Plano B.OE.1. Usos. Densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y urbanizable) y la escala (mínima 1:4000).

- Se incluirán en la normativa con carácter vinculante las condiciones generales, específicas y particulares para el ámbito que constan en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG) de fecha 6/05/2024 .

- Se corregirá el apartado 3.2 La Nueva Ordenación de la Memoria de cara a justificar adecuadamente la nueva ratio de SGEI, que se incrementa desde los 5,70 m²/hab actuales hasta los 5,71 m²/hab y que deberá mantenerse en el futuro una vez se produzca la aprobación definitiva de esta Innovación.

Tercero. Una vez subsanadas las deficiencias relacionadas en el punto segundo, se procederá al registro y a la publicación de la Innovación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, para general conocimiento.

Cuarto. Este Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se notificará al Ayuntamiento de Baza (Granada).

Quinto. Contra el presente acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de 20 de febrero), 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; y todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime procedente.

00334023

ANEXO II

3. Ordenación resultante y normativa.

3.1. Ordenanza RB3 y normativa aplicable al ámbito.

Tras la aprobado definitivamente la presente Innovación del PGOU en el Ámbito del SUNC-03, la ordenanza aplicable es la que viene reflejada en el Anexo 0: Ordenanza reguladora, donde quedan recogidas las condiciones particulares de la nueva tipología RB (Residencial bloque).

En nuestro caso concreto le es de aplicación los de RB3 (Residencial bloque de alturas), que tiene asignada una edificabilidad máxima de 2,00 m²/m², y un máximo de tres plantas de altura.

Además, para nuestro ámbito concreto, y dado que está afectado por la zona de policía de la Rambla de Razalof, la normativa, con carácter vinculante, ha de cumplir las siguientes condiciones generales, específicas y particulares:

CONDICIONES GENERALES

Primera. Cualquier actuación que se pretenda realizar en dominio público hidráulico necesitará contar con autorización previa por parte de este organismo de Cuenca.

Segunda. Se deberá contar con título concesional que permita el aprovechamiento privativo de aguas públicas para las actuaciones que se desarrollen de esta innovación.

Tercera. Se deberá contar con autorización de vertido por parte de este organismo de Cuenca para los efluentes producidos como desarrollo en la figura urbanística propuesta, debiendo cumplir los límites de emisión impuestos en dicha autorización de vertido.

Cuarta. Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.

Quinta. Los desarrollos urbanísticos que resulten de esta innovación se deberán remitir a este organismo de Cuenca para su informe en virtud de lo establecido en el artículo 25.4 del TRLA.

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Primera. Se deberá respetar la zona de servidumbre, así como los usos permitidos para dicha zona establecidos en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Segunda. En la zona de flujo preferente y la zona inundable para un periodo de retorno 500 años se deberán atender a las restricciones que se incluyen en los artículos 9.bis y 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

CONDICIONES PARTICULARES

Primera. Tanto la red de abastecimiento como la de saneamiento deberán conectarse a la red general del municipio.

00334023

Segunda. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 78.ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no será necesaria autorización de este organismo de Cuenca para las construcciones de la Innovación, dada la distancia al cauce (superior a 90 m), y siempre que se cumplan las condiciones incluidas en el presente informe.

3.2. La nueva ordenación.

Los cambios descritos producen variaciones en los planos siguientes:

Plano de ordenación pormenorizada.

Desaparece el Plan Especial SUNC-R-03 y pasa la finca registral núm. 28.185 a ser suelo urbano consolidado calificado como RB3.

Plano de usos, densidades y edificabilidades.

Desaparece el Plan Especial SUNC-R-03 que tenía asignada 271 viv./ha y 3.40 m²/m² y dicho espacio se incorpora a la zona ZH-02. Como consecuencia de ellos cambian levemente los parámetros de la zona ZH-02, pasando la densidad de viviendas de 25 viv./ha a 25,40 viv./ha, y la edificabilidad de 1,10 m²/m² a 1,12 m²/m².

Artículo 10. LOUA. Sistema general de espacio libre por habitante del municipio.

Tras la aprobación definitiva de la Innovación del PGOU en el Ámbito de las Cuevas de Baza (BOJA 156, de 14.8.2019), el ratio de Sistema General de Espacio Libre (SGEL) quedó establecido en 5,7 m²/hab., ya que la superficie de SGEL quedó establecida en 229.292,86 m² y la población en 40.248 habitantes (229.292,86/40.248 = 5,70 m²/hab.).

Tras la presente Innovación, la superficie de Sistema General de Espacio Libre (SGEL) no varía, pero su ratio sí sube levemente, ya que, al reducirse el número de viviendas, se reduce el número de habitantes, en concreto se reduce en 98 habitantes (41 viviendas x 2,4 hab./viv.), y por consiguiente, la población quedará establecida en 40.150 habitantes, lo que ocasiona que el ratio de Sistema General de Espacio Libre (SGEL) quede establecido en 5,71 m²/hab. (229.292,86/40.150). Este nuevo ratio deberá mantenerse en el futuro una vez se produzca la aprobación definitiva de esta Innovación.

1. Ordenanza reguladora.

Se recoge a continuación las condiciones particulares de la nueva tipología creada para dar respuesta a situaciones urbanísticas similares a las de la presente innovación.

1.1. Residencial en bloque (RB).

- Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en las zonas identificadas en el Plano de Ordenación con las letras RB.

- Condiciones particulares de parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las normas urbanísticas, serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones cumplan los parámetros siguientes:

a) Superficie igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.

b) Diámetro de la circunferencia inscribible de diez (10) metros.

c) Longitud de fachada igual o superior a quince (15) metros.

Posición de la edificación en la parcela.

La línea de edificación podrá estar retranqueada hasta cinco (5) metros respecto de línea del vial o espacio libre.

Cuando en la parcela colindante exista una edificación adosada a la parcela, edificación se adosará a dicho edificación para tapar medianeras.

- Altura.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el plano de ordenación completa. Ordenación pormenorizada.

- Retranqueo.

Se permiten retranqueos mayores a cinco (5) metros previa tramitación y aprobación del estudio de detalle correspondiente.

- Ocupación sobre rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

- En planta baja, el ochenta por ciento (80%).
- En plantas superiores, el setenta por ciento (70%)

Mediante la tramitación y aprobación de un estudio de detalle se podrá aumentar dicha ocupación por planta hasta en un diez por ciento (10%) respecto de la superficie de la parcela, pero con la condición de no sobrepasar la edificabilidad neta que más adelante queda establecida en función del número de planta que tenga asignada la parcela.

- Ocupación bajo rasante.

La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por:

- 1,5 m²/m²s cuando la altura permitida sea de 2 (dos) plantas.
 - 2,0 m²/m²s cuando la altura permitida sea de 3 (tres) plantas.
 - 2,5 m²/m²s cuando la altura permitida sea de 4 (cuatro) plantas.
 - 3,0 m²/m²s cuando la altura permitida sea de 5 (cinco) plantas.
- Ático.

Se permite la planta ático retranqueada tres (3) metros respecto de la última planta. Su ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la ocupación máxima de la planta inmediatamente inferior, y su superficie edificada se tendrá en cuenta en el cómputo de la edificabilidad neta.

- Patios.

Se autorizan los patios de luces y patios vivideros, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las normas urbanísticas del PGOU.

- Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Condiciones particulares de uso.

El uso determinado será el residencial.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) En la planta baja:

Terciario, talleres artesanales, talleres de mantenimiento de vehículos, garajes.

b) En las plantas altas: Terciario.

Según artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente.
2. Deportivo.
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religiosos.

Coefficiente de ponderación entre vivienda libre y vivienda protegida.

A efectos de la determinación del aprovechamiento, el coeficiente de ponderación entre el uso de vivienda libre y vivienda protegida es de 1,30, siendo 1,00 el de la vivienda protegida y 1,30 el de la vivienda libre.

- Ordenanza de las condiciones particulares de estética.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las normas generales.

Las parcelas edificadas solo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de dos (2) metros.