

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

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

*Anuncio de 28 de noviembre de 2016, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Granada, por el que se hace público el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20 de febrero de 2015, sobre la innovación núm. Tres del PGOU que se cita.*

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, celebrada el 20 de febrero de 2015, se aprobó definitivamente (art. 33.2.b) LOUA) la «Innovación al PGOU-Adaptación parcial de las NN.SS. de Peligros a la LOUA, ámbito A.I.20 y sector R-6.» a reserva de simple subsanación de deficiencias, supeditando en su caso, su registro y publicación, al cumplimiento de la misma.

Con fecha de 29 de julio de 2016, se recibió en la Delegación Territorial, documento de Subsanación de deficiencias, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Peligros con fecha de 27 de junio de 2016; consta informe de Subsanación de tales deficiencias de los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de 26 de julio de 2016. Tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Peligros con fecha de 4 de abril de 2016 y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de 5 de septiembre de 2016 (núm. registro 7029), 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 20 de febrero de 2015; y en el Anexo II, los puntos de la Memoria con contenido Normativo y Planimetría.

#### ANEXO I

Asunto: Acuerdo de la CTOTU de fecha 20 de febrero de 2015 sobre «Innovación a PGOU-Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA ámbito A.I.20 y sector R-6. Peligros (Ref. 00023/A/3)».

Examinado el expediente de: «Innovación a PGOU-Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA ámbito A.I.20 y sector R-6. Peligros» 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 las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Según lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se expuso por el ponente el informe 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:

00103424

## OBJETO DE LA INNOVACIÓN

Modificación del ámbito, reclasificación y ordenación del A.I. 20 y modificación del ámbito y ajuste de las condiciones para la ordenación del Sector R-6. Se propone pasar 5.000 m<sup>2</sup> del A.I. 20 de uso equipamental al sector R-6 urbanizable residencial; pasando el A.I. 20 de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado.

El Sector R-6 con uso global residencial, es un sector discontinuo, si bien, la redelimitación del A.I.-20, hace posible que se anexasen 5.000 m<sup>2</sup>, y se convierte en continuo, manteniendo el uso global residencial, y aprovechamiento medio, y los porcentajes y coeficientes para la vivienda protegida. Es también objeto de la innovación, ajustar las condiciones urbanísticas para la ordenación que la nueva redelimitación implica. Se incrementan las dotaciones de espacios libres y equipamientos en la proporción en que ha aumentado la superficie del sector, y además se incrementa con los 5.000 m<sup>2</sup> de equipamiento que mantienen su superficie y uso.

El A.I.-20 clasificado como suelo urbano no consolidado, con uso global equipamiento, está parcialmente consolidado, dotado de todas las infraestructuras urbanas a pie de parcela y en su día estuvo destinado a albergar el campo de fútbol municipal, hoy en desuso. La administración local precisa desarrollar un sistema general destinado a equipamiento para lo que es necesario modificar el ámbito de la unidad, cambiar la clasificación del suelo y ordenarlo, pasando a suelo urbano consolidado, con uso sistema general de equipamiento.

Observaciones: La reclasificación del suelo afecta a la ordenación estructural, según art. 10 de la LOUA, y la alteración del emplazamiento de la parcela equipamental, requiere dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, según art. 36.2.c).2.ª de la LOUA.

## Ámbito:

Descripción: La innovación afecta al A.I. 20 suelo urbano no consolidado y al Sector R-6 suelo urbanizable sectorizado.

Observaciones: La diferencia 1.313 m<sup>2</sup> de superficie, no afecta a los 5.000 m<sup>2</sup> del A.I.-20 que se mantienen, y es consecuencia, de ajustar el ámbito del Sector R-6 a la planimetría actualizada, eliminando la superficie afectada por el barranco del Membrillo.

## CONDICIONES URBANÍSTICAS DE INNOVACIÓN

SECTORES	USO GLOBAL	APROVECHAM	DOTACION	DENSIDAD	SISTEMA	OBSERVACION
A.I-20 20.000 m <sup>2</sup>	Equipamiento S. Gral	Viario+EL=6.620 m <sup>2</sup> Parcela Equip=13.380 m <sup>2</sup> Edificab=1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s Según ordenanzas	S. Gral. en suelo urbano			Urbaniz viarios y EL simultáneamente a la edificación
R-6 50.547 m <sup>2</sup>	Residencial	0,55 u.a. 50% v.l. (CFE:1) 50% V.P. (CFE:0,7 0,647 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	EL=18m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t EQ=12m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t+ 5.000 m <sup>2</sup> Aparc=0,5pl/100m <sup>2</sup>	54 viv./ha	Cooperac.	RPMC: B+2+A Fachada retranquead y porticada a Avda. Reina Sofia

Observaciones: La nueva clasificación de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado, implica la ordenación pormenorizada del sector. En consecuencia, se debe de establecer el uso pormenorizado del Sistema General de Equipamiento, así como, el emplazamiento del equipamiento del A.I.20 que pasa al sector R-6.

Conclusión: La Innovación afecta a la ordenación estructural del planeamiento, según lo previsto en el art. 10 de la LOUA, y corresponde a la CTOTU su aprobación definitiva; igualmente, la alteración del emplazamiento de la parcela equipamental, requiere dictamen

favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, todo ello, de acuerdo con el art. 36.2.c) de la LOUA, dictamen Favorable emitido con fecha 26 de noviembre de 2014.

La nueva clasificación de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado, implica la ordenación pormenorizada del sector. En consecuencia, se debe de establecer el uso pormenorizado del Sistema General de Equipamiento, así como, el emplazamiento del equipamiento del A.I.20 que pasa al sector R-6.

Propuesta:

#### APROBACIÓN DEFINITIVA

Art. 33.2.b) aprobación definitiva a reserva de subsanación de deficiencias, publicación y Registro.

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 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. La aprobación definitiva (art. 33.2.b) LOUA) de la «Innovación a PGOU- Adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA ámbito A.I.20 y sector R-6.» a reserva de simple subsanación de deficiencias, supeditando en su caso, su registro y publicación, al cumplimiento de la misma.

Deficiencias que deben ser subsanadas:

La nueva clasificación de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado, implica la ordenación pormenorizada del sector. En consecuencia, se debe de establecer el uso pormenorizado del Sistema General de Equipamiento, así como, el emplazamiento del equipamiento del A.I.20 que pasa al sector R-6.

Segundo. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Peligros, 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. La Delegada Territorial. María Inmaculada Oria López.

#### ANEXO II

#### CONTENIDO NORMATIVO

5. Clasificación, delimitación y condiciones urbanísticas para la ordenación, según planeamiento vigente, de los suelos objeto de la innovación.

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN AI-20

a) Clasificación: Suelo urbano no consolidado.

b) Delimitación: 25.000 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones urbanísticas para la ordenación.

- Uso global: Equipamiento.
- Aprovechamiento: Según desarrollo.
- Dotaciones: según LOUA.
- Sistema: Cooperación o expropiación
- Observaciones: Plan Especial.

#### SECTOR R-6

a) Clasificación: Suelo urbanizable sectorizado.

b) Delimitación: 46.860 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones urbanísticas para la ordenación.

- Uso global: Residencial.
- Aprovechamiento: 0,55 u.a.
  - Para 50% de vivienda libre y 50% de vivienda protegida y cpte de 1 para vivienda libre y 0,7 para vivienda protegida: Aprovechamiento = 0,647 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Dotaciones: según LOUA + Sistema General de Espacios libres (EL6) con superficie en el Sector de 2.923,95 m<sup>2</sup>.
- Densidad: 60 viv./ha.
- Sistema: Cooperación (según cambio de sistema aprobado en pleno de 1 de julio de 2010).
- Observaciones:
  - Residencial plurifamiliar en manzana cerrada: B+2+A.
  - Fachada retranqueada y porticada a Avda. Reina Sofía.

6. Modificaciones que se proponen.

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN AI-20

1. Modificación del ámbito, según plano 03.

Tal y como se ha descrito en el apartado 3 de la presente Innovación y así se recoge en la documentación gráfica que la integra, la estructura de la propiedad así como el trazado del Barranco del Membrillo que atraviesa la unidad, y la necesidad de insertar un sistema general en la parcela de titularidad municipal, nos llevan a proponer la modificación del ámbito de la AI-20 según los siguientes criterios:

La superficie de 20.000 m<sup>2</sup> situada al Noroeste del Barranco y de titularidad municipal se mantiene en la unidad. La superficie de 5.000 m<sup>2</sup> situada al Sureste del Barranco se deslinda de la unidad y se incorpora al Sector R6 al que pertenecen el resto de las fincas matrices de las parcelas afectadas.

Se pretende equidistribuir cargas y beneficios (según aprovechamiento y cesiones del sector R6) a todos los propietarios privados de la Unidad de Ejecución y desligarlos de la afección de estar incorporados en una unidad con uso exclusivo de equipamiento por lo que no tendrían aprovechamientos y estarían sujetos a la capacidad expropiatoria de la Administración Local, que es muy reducida.

2. Reclasificación del suelo.

La nueva superficie resultante de la unidad, de 20.000 m<sup>2</sup> se sitúa en un entorno ya consolidado, tal que en su momento ya se construyó en la misma y se usó el antiguo estadio municipal de fútbol, y además, se comprueba «in situ» que dispone de acceso rodado así como de todas las infraestructuras urbanas necesarias por lo que, según

el art. 45 de la LOUA puede tener la consideración de suelo urbano consolidado. Entendemos que la ubicación colindante a otras parcelas equipamentales refuerzan la idea de que la parcela en sí misma forma parte de la ciudad consolidada en un ámbito de uso mayoritario equipamental. Esta vocación y cualidades de la parcela son las que han marcado la necesidad de entrar en carga en corto plazo por lo que se hace necesaria la redacción de la presente innovación.

### 3. Ordenación de la parcela destinada a equipamiento general.

La parcela se ordena con los siguientes usos, según plano 04 de la presente:

Viarío y espacios libres.

Se propone la formalización de un viario principal, continuidad del existente y paralelo al trazado del Barranco, con un ancho variable ya que recoge franjas de aparcamiento destinadas a coches y a autobuses, e incluso incorpora una rotonda para facilitar la circulación de estos últimos, elementos que entendemos necesarios en una zona de vocación equipamental. Se completa el viario con un vial transversal contenedor de dos franjas de aparcamiento arboladas y con un enlace de conexión con el viario del sector R6.

Paralelo al Barranco y con un ancho de 10.00 m discurre un corredor verde que además puede contener un carril bici, elemento estructurante en el nuevo modelo de ciudad propuesto por la administración municipal.

Equipamiento: 13.380 m<sup>2</sup>.

Parcela resultante de la ordenación descrita.

## SECTOR R6

### 1. Modificación del ámbito, según plano 03.

El Sector R6, inicialmente discontinuo se incrementa en su superficie, resultando ya continuo, al incorporar la superficie de 5.000 m<sup>2</sup> que se ha deslindado de la unidad AI-20, según se ha descrito en el apartado anterior. Señalar que se ha ajustado la superficie inicial del sector con planimetría actualizada en la que se elimina la superficie correspondiente a la afección del Barranco del Membrillo, por tratarse de suelo no urbanizable de protección especial por legislación específica.

### 2. Ajuste de las condiciones para la ordenación del sector R6.

Al incrementarse la superficie del sector con 5.000 m<sup>2</sup> procedentes de una unidad de uso equipamiento, se establecen las siguientes premisas para la ordenación tal que no disminuyan las dotaciones en el conjunto de la intervención y que toda la estructura de la propiedad (la inicial y la incorporada) tenga el mismo aprovechamiento que tiene en el planeamiento vigente:

- Se mantiene el uso global, el aprovechamiento medio, el porcentaje de vivienda protegida, el coeficiente homogeneizador de uso, el número de viviendas, el sistema y las observaciones.

- Se incrementa el aprovechamiento total, proporcional al incremento de superficie.

- Se incrementan las dotaciones:

- Los espacios libres en la proporción en que ha aumentado la superficie del sector y el aprovechamiento total.

- Y los equipamientos en la proporción en que ha aumentado la superficie del sector y el aprovechamiento total y además se incrementa con los 5.000 m<sup>2</sup> procedentes de la redelimitación de la AI-20, que mantienen íntegramente su superficie y uso de equipamiento dentro del sector R6.

Disminuye la densidad ya que se mantiene el mismo número de viviendas para mayor superficie, lo que supone que no es necesario incrementar los espacios libres para sistemas generales ya que no se incrementa la población.

- Se completan las ordenanzas de la tipología ya recogida en planeamiento vigente.

7. Clasificación, delimitación y condiciones urbanísticas para la ordenación, según innovación, de los suelos objeto de la presente.

Sistema general Avda. 1.º de mayo.

a) Clasificación: Suelo urbano consolidado

b) Delimitación: 20.000 m<sup>2</sup> (25.000 m<sup>2</sup> de superficie inicial-5.000 m<sup>2</sup> que se detraen de la unidad para incorporarlos al sector R6).

c) Condiciones urbanísticas para la ordenación:

- Uso global: Sistema General Equipamiento.
- Uso pormenorizado: Servicios de Interés Público y Social (SIPS): Sanitario, Asistencial, Socio-cultural, Administraciones públicas y otros de interés público y social.
- Aprovechamiento: Según desarrollo.

Viario y espacios libres: 6.020 m<sup>2</sup>.

Parcela equipamiento: 13.380 m<sup>2</sup>, con edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, según ordenanzas.

- Dotaciones: según LOUA.
- Sistema: Parcela de titularidad pública y desarrollo por la administración pública o por concesión administrativa.
- Observaciones: Urbanización de viario y espacios libres simultánea a la edificación de la parcela.

#### SECTOR R-6

a) Clasificación: Suelo urbanizable sectorizado.

b) Delimitación: 50.547 m<sup>2</sup> [45.547 m<sup>2</sup>, según planimetría actualizada: deduciendo superficie afectada por ribera del Barranco del Membrillo + S.OO0m<sup>2</sup> procedentes de la redelimitación de la AI-20).

c) Condiciones urbanísticas para la ordenación.

- Uso global: Residencial.
- Aprovechamiento: 0,55 u.a.

para 50% de vivienda libre y 50% de vivienda protegida V cff& de 1 para vivienda libre y 0,7 para vivienda protegida:

Aprovechamiento = 0,647 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Dotaciones: según LOUA+ Sistema General de Espacios libres (EL6) con superficie en el Sector de 2.923,95 m<sup>2</sup> + 5.000 m<sup>2</sup> para uso equipamiento que corresponde íntegramente a la superficie deslindada de la antigua AI-20 e incorporada al sector R6.

En planimetría se grafía el emplazamiento de la parcela de 5.000 m<sup>2</sup> destinada a equipamiento y que procede de la antigua AI-20.

- Densidad: 54 viv./ha.
- Sistema: Cooperación.
- Observaciones:
  - Residencial plurifamiliar en manzana cerrada: B+2+A.
  - Fachada retranqueada y porticada a Avda. Reina Sofía.

