

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 5 de octubre de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Granada, por el que se hace pública Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 31 de enero de 2018, de modificación del PGOU de Baza sobre desvinculación de la parcela 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 31 de enero de 2018, se aprobó definitivamente (art. 33.2.b) LOUA) la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Baza sobre desvinculación de la parcela, sita en Carrera de Palacio, núm. 5 del ámbito del futuro PERICH-01: Enríquez y San Jerónimo y traseras de Carrera de Palacio», a reserva de simple subsanación de deficiencias, supeditando en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

Con fechas de registro de entrada 8 de marzo y 7 de mayo de 2018, se presentaron en esta Delegación diferentes documentos aprobados por el Pleno del Ayuntamiento para subsanar dicho acuerdo, esta Delegación emitió con fecha de registro de salida 17 de abril y 30 de mayo de 2018, los correspondientes oficios, concluyendo que seguían existiendo deficiencias sin subsanar.

Posteriormente, el 9 de julio de 2018, tiene entrada la documentación técnica, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de junio de 2018, habiéndose subsanado las mismas.

Con fecha, 10 de julio de 2018, se emite Informe de Subsanción de tales deficiencias por parte de los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial.

Tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Baza y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, el 24 de septiembre de 2018 (núm. registro 7825), 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 31 de enero de 2018; y en el Anexo II, en el contenido Normativo, el punto 2. Memoria de Ordenación, el epígrafe 2.1 Ordenanzas y en el punto 3. Anejos, en el epígrafe 3.1 Documentos de Planeamiento Vigente, la correspondiente ficha de planeamiento.

ANEXO I

Asunto: Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Granada adoptado en la sesión celebrada el día 31 de enero de 2018, de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Baza sobre desvinculación de la parcela sita en Carrera de Palacio, núm. 5, del ámbito del futuro PERICH-01: Enríquez y San Jerónimo y traseras de Carrera de Palacio.

Examinado el expediente y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento, y Decreto 36/2014 de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expuesto por el ponente el informe que a continuación se reproduce, fue elevado a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada la siguiente Propuesta de Resolución:

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

Municipio: Baza (Granada)
Objeto del Expte.: Desvinculación de la parcela sita en Carrera de Palacio, núm. 5 del ámbito del futuro PERICH-01: Enríquez y San Jerónimo y traseras de Carrera de Palacio.
Informe: 22 de enero de 2018. Ref.: 1040/2005/18.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Planeamiento General: PGOU A. Definitiva 17.3./2010 Ref.: 1040/2005/18.

PLANEAMIENTO A MODIFICAR

Planeamiento General: X Plan Especial:
Incidencias de disciplina: Plan Parcial:

TIPO DE SUELO

Urbano Consolidado: X Urbano No Consolidado:
Urbanizable: No Urbanizable:

TRAMITACIÓN

TRÁMITE	FECHA
Aprobación Inicial:	22.1.2015
Aprobación inicial (Estudio Impacto Ambiental)	24.2.2016
Información pública:	BOP núm. 26: 10.2.2015 Granada Hoy: 28.1.2015 Estudio Impacto Ambiental: BOP: 14.3.2016 Granada Hoy: 2.3.2016
Informe de Incidencia en Ordenación del Territorio	27.5.2015. No tiene incidencia negativa, condicionado urbanístico.
Informe Ambiental Estratégico	14.9.2016. No tiene efectos negativos, BOJA: 25.10.2016
Informe Comisión Provincial de Patrimonio:	23.4.2015. Desfavorable.
Aprobación Provisional	28.10.2015
Informe Verificación Comisión Provincial de Patrimonio	8.6.2017. Favorable.
Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	24.2.2017. Condicionado.

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

00143730

I N F O R M E**DESCRIPCIÓN****A. Documentación:**

El Índice general de documentos de la Innovación es el siguiente:

1. Memoria Informativa y justificativa: 1.1. Antecedentes: 1.1.1. Autor del encargo, 1.1.2. Autor de la innovación. 1.2. Ámbito y objeto de la innovación: 1.2.1. Ámbito de la innovación, 1.2.3. Descripción del estado actual de la parcela objeto: 1.3. Planeamiento vigente actual. 1.4. Justificación de la Innovación.

2. Memoria de ordenación: 2.1. Ordenanzas, 2.2. Conclusiones, 2.3. Trámite de información pública y rango legal.

3. Anejos: 3.1. Documentos de planeamiento vigente, 3.2. Documentos de planeamiento modificados, 3.3. Ficha catastral de la parcela objeto, 3.4. Copia de los documentos sobre la propiedad de la parcela objeto, 3.5. Copia de la licencia de obra municipal otorgada sobre la parcela objeto, 3.6. Subsanación de deficiencias recogidas en el informe de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (Oficina de Ordenación del Territorio).

B. Innovación propuesta:

El objeto del documento es desvincular la parcela entre medianeras sita en C/ Carrera de Palacio núm. 5 del ámbito de suelo urbano no consolidado: Enríquez y San Jerónimo-PERICH-01 del PGOU de Baza; establecer las nuevas determinaciones, criterios y objetivos de ordenación tanto del PERICH-01 como de la parcela desvinculada que pasa a la categoría de suelo urbano consolidado; recuperar de la imagen compositiva de la calle Carrera de Palacio; y mantener la conectividad peatonal, a través de la parcela desvinculada, entre el ámbito del PERICH-01 y la trama urbana existente.

Se recogen en el documento las siguientes justificaciones para llevar a cabo la modificación:

- La consideración de la parcela como Suelo Urbano Consolidado por cumplir con los requisitos que establece el Art.45 de LOUA, favoreciendo el desarrollo del futuro PERICH-01.
- Haber obtenido licencia municipal de obras para la construcción de una edificación en la parcela, antes de ser incluida en el ámbito del futuro PERICH-01. Existencia de obras que se iniciaron en su momento y fueron paralizadas por la administración competente (caducidad de la licencia).
- Restablecer con la construcción de un edificio en el ancho total de la parcela, la imagen que el frente de fachadas de la C/ Carrera de Palacio ha tenido en su historia reciente, no afectando de esta manera a la imagen del Conjunto Histórico declarado. Se evita de esta forma las medianeras que se podrían generar con la apertura del vial previsto en el PERICH-01.
- Se mantiene un paso peatonal a nivel de planta baja en la edificación atendiendo a la voluntad de conexión que establece el PGOU entre el PERICH-01 y la C/ Carrera de Palacio. De este modo el PERICH-01 no sufriría ninguna merma respecto a los objetivos y criterios de ordenación vigentes para su desarrollo al tiempo que se respetarían parcialmente los derechos edificatorios del particular que pudiera haber adquirido con la licencia otorgada en su momento.
- Subsanar el error en relación a la delimitación de la parcela en cuestión, puesto que actualmente parte de la superficie de la misma queda fuera del ámbito del futuro PERICH-01, mientras que el resto de la superficie sí está incluida en dicho ámbito. Con la innovación la parcela completa queda clasificada como suelo urbano consolidado.

Las determinaciones urbanísticas para el PERICH-01 propuestas en el PGOU vigente son:

NOMBRE: Enríquez y San Jerónimo		CÓDIGO SECTOR: PERICH-01			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL					
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m ²):	24.415,00		
Uso global	TURÍSTICO	Coef. edificabilidad:	1,040		
Área de reparto	AR-01a	Superf. edif. total (m ²):	25.367,08		
S.G. E. adscrito (m ²):	12.250,00	Aprov. objetivo (m ² cuc):	26.825,76		
Cargas externas del sector (m ² cuc):	3.824,39	Aprov. medio AR:	0,942		
Aprov. medio x Sup. sector (m ² cuc):		Ayto (10%):	2.300,14		
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	20.701,24		
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:		26	Libres: 66		
Densidad de viviendas por hectarea:		38			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO					
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m ²)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m ² cuc)
UR-CT	Centro Tradicional	10,00	2.563,58	1,40	3.589,01
UR-CT VPO	VPO	8,40	2.153,40	1,00	2.153,40
UR-SU	SUBURBANA	5,00	1.033,12	1,40	1.446,37
US-H	Hotelero	76,60	19.636,98	1,00	19.636,98
DOTACIONES PÚBLICAS		Propuesta (m²)		Mínimo de la LOUA (m²)	
Equipamientos		0,00		1.221,00	
Espacios Libres		8.141,00		4.883,00	
Nº Plazas de Aparcamiento		253		253	
Figura de Planeamiento:		Plan Especial de Reforma Interior		Fase: 1	
Iniciativa de Planeamiento:		Privada		Prioridad: Alta	
Sistema de actuación:		Compensación			

Las determinaciones urbanísticas para el PERICH-01 propuestas en la Innovación, son:

NOMBRE: Enríquez y San Jerónimo		CÓDIGO SECTOR: PERICH-01			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL					
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m ²):	24.104,00		
Uso global	TURÍSTICO	Coef. edificabilidad:	1,044		
Área de reparto	AR-01a	Superf. edif. total (m ²):	25.176,08		
S.G. E. adscrito (m ²):	12.250,00	Aprov. objetivo (m ² cuc):	26.530,36		
Cargas externas del sector (m ² cuc):	3.824,39	Aprov. medio AR:	0,942		
Aprov. medio x Sup. sector (m ² cuc):		Ayto (10%):	2.270,60		
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	20.435,37		
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:		25	Libres: 62		
Densidad de viviendas por hectarea:		38			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO					
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m ²)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m ² cuc)
UR-CT	Centro Tradicional	9,35	2.352,58	1,40	3.293,61
UR-CT VPO	VPO	8,55	2.153,40	1,00	2.153,40
UR-SU	SUBURBANA	4,10	1.033,12	1,40	1.446,37
US-H	Hotelero	78,00	19.636,98	1,00	19.636,98
DOTACIONES PÚBLICAS		Propuesta (m²)		Mínimo de la LOUA (m²)	
Equipamientos		0,00		1.205,20	
Espacios Libres		8.141,00		4.820,80	
Nº Plazas de Aparcamiento		251		251	
Figura de Planeamiento:		Plan Especial de Reforma Interior		Fase: 1	
Iniciativa de Planeamiento:		Privada		Prioridad: Alta	
Sistema de actuación:		Compensación			

Se observa en los cuadros anteriores que la modificación de la ficha del PERICH-01 consiste en reducir la superficie del ámbito en 311 m²s pasando de 24.415 m²s a 24.104 m²s. El resto de parámetros urbanísticos se modifican en relación a la nueva superficie del ámbito. En la siguiente tabla se comparan los parámetros urbanísticos:

	PERICH-01 PGOU vigente	PERICH-01 Innovación
Superficie bruta	24.415 m ² s	24.104 m ² s
Edificabilidad global	1,040 m ² t/m ² s	1,044 m ² t/m ² s
Superf. edificable total	25.387,08 m ² t	25.176,08 m ² t
Densidad	92 viviendas, 38 viv/h	88 viviendas, 36 viv/h
VPP	26 viviendas	26 viviendas
Vivienda libre	66 viviendas	62 viviendas
Aprovechamiento medio	0,942	0,942
Espacios libres	8.141,00 m ² s	8.141,00 m ² s
Nº Plazas aparcamiento	253	251
Centro tradicional	2.563,58 m ² t/3.589,01 m ² cuc	2.352,58 m ² t / 3.293,61m ² cuc
VPO	2.153,40 m ² t/2.153,40 m ² cuc	2.153,40 m ² t/2.153,40 m ² cuc
Suburbana	1.033,12 m ² t/1.446,37 m ² cuc	1.033,12 m ² t/1.446,37 m ² cuc
Hotelero	19.636,98 m ² t/19.636,98 m ² cuc	19.636,98 m ² t/19.636,98 m ² cuc

Las determinaciones urbanísticas para la parcela desvinculada sita en C/ Carrera de Palacio, núm. 5 (Referencia catastral:0291866WG2409S0001PD) propuestas por la Innovación son:

Clasificación-Categoría: Suelo urbano consolidado.

Calificación: Residencial CT (Centro Tradicional).

Determinaciones Urbanísticas: Las establecidas por el PGOU para dicha clasificación y calificación, con el condicionante de dejar un paso peatonal a nivel de planta baja continuación de la vía peatonal planteada en el extremo norte del PERICH-01 y que tendrá un ancho de 5m libres y al menos la altura libre que tenga la planta baja de la edificación a construir en dicha parcela.

C. Legislación Sectorial:

- Patrimonio Histórico (C. Cultura y Deporte):

La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión ordinaria celebrada el 8.6.2017 acuerda: «...informar favorablemente el documento remitido por la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística con fecha 5.6.2017».

- Evaluación Ambiental Estratégica (C. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio):

En relación con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica tramitado para la presente Innovación, en el Informe Ambiental Estratégico emitido el 14.9.2016 se resuelve: «Determinar que la Innovación objeto de este expediente no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico».

- Incidencia Territorial (C. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio):

El 1.6.2015 se emite Informe de Incidencia Territorial en el que se informa:

«La Innovación no tiene una incidencia territorial negativa, en el sentido que no conlleva una repercusión significativa en el sistema de asentamientos, ni en el sistema de comunicaciones y transportes, ni en el sistema general de espacios libres, equipamientos y dotaciones de carácter supramunicipal, ni sobre los usos productivos de base urbana, ni sobre las infraestructuras y servicios básicos y tampoco afecta a la protección del territorio y prevención de riesgos.»

En cuanto a los Contenidos Adicionales en materia urbanística: Deben subsanarse las deficiencias recogidas en el apartado Cuarto del cuerpo del Informe de Incidencia Territorial».

Cabe indicar que en el Apartado 4 del Informe de Incidencia Territorial relativo a los «Contenidos Adicionales en materia urbanística» emitido al documento de Aprobación Inicial cuenta con cinco subapartados. En cuatro de ellos se hacen observaciones que deberían haber quedado subsanadas en el documento de Aprobación Provisional objeto de este informe, sin embargo, el documento técnico presentado para aprobación definitiva solo tiene en consideración las observaciones realizadas en el último subapartado denominado «Otros aspectos de relevancia» (ver apartado 3.6. «Subsanación de deficiencias recogidas en el informe de la Delegación Territorial en Granada de la C.Agricultura, Pesca y medio Ambiente» del documento técnico).

- Aguas (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir):

Con fecha 24.2.2017 se ha emitido por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir «Informe Favorable condicionado debiendo atenderse a todo lo indicado en el presente informe y cumplir las siguientes prescripciones técnicas:

1. El desarrollo de la parcela objeto de la innovación deberá contar con autorización de obras o informe sectorial favorable de este organismo, debiendo presentarse un estudio de riesgos de inundación de la zona a desarrollar.
2. En cuanto a la disponibilidad de recursos hídricos, se establece como condición un consumo máximo de 1.953.389 m³ para todo el municipio. Asimismo los aprovechamientos deberán contar con los correspondientes Título Concesionales a favor de ese Ayuntamiento.
3. Las licencias de primera ocupación deberán condicionarse al cumplimiento de la autorización de vertidos en todos sus términos, o bien a la obtención de la misma en caso de que se encuentre caducada.»

OBSERVACIONES

La siguiente innovación estructural debe de ajustarse a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento establecidas en el artículo 36 de la LOUA. Se analizan a continuación los aspectos que debe cumplir la propuesta.

Justificación de mejoras en la ordenación:

Se considera que el documento incluye justificación adecuada con respecto a las mejoras que supone la ordenación propuesta con respecto a la ordenación vigente.

Ámbito:

No se considera justificado la reducción de la superficie del ámbito del PERICH-01 en 311 m², ya que este valor se corresponde con la superficie total de la parcela indicada en la ficha catastral, y en el documento se indica y así puede observarse en los planos, que parte de la parcela queda fuera del ámbito del PERICH-01.

1. Observación:

La superficie a reducir se corresponderá con la superficie de parcela que está incluida en el ámbito del PERICH-01. El documento se ajustará conforme a dicha superficie.

Aprovechamiento - desafectación del suelo de un destino público - vivienda protegida:

Con la ordenación propuesta en la Innovación, la parcela a desvincular vuelve a la situación previa al establecimiento de la actuación de reforma interior. Por lo tanto, debe tener la consideración de suelo urbano consolidado por estar urbanizada, tiene la condición de solar y no precisar los terrenos de una actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 45.2.B.b de la LOUA. Sin necesidad de desconsolidar el suelo, con la nueva ordenación se mantiene el objetivo de «conectividad peatonal»,

que el PGOU prevé mediante la ordenación de un vial peatonal ubicado sobre la parcela, al establecer a través de la parcela un paso peatonal mediante una restricción de la alineación interior en la planta baja de la futura edificación.

Se entiende que la Innovación propuesta no supone un incremento de aprovechamiento lucrativo preexistente: al no tener el ámbito del PERICH-01 aprobado el planeamiento de desarrollo y el proyecto de reparcelación en el que se hace efectiva la transmisión de los terrenos de cesión y la patrimonialización del contenido del derecho de propiedad del suelo, con la modificación de la ordenación y eliminación del vial, se revierte a la situación previa del otorgamiento de la licencia de obras, sumándole además, y las restricciones edificatorias en la planta baja de la edificación; así mismo, las condiciones urbanísticas de calificación: centro tradicional y altura: 2 plantas + solana, previstas en la Innovación para la parcela, son las mismas que se establecen de forma mayoritaria a lo largo del frente de fachada de la C/ Carrera de Palacio.

La Innovación no desafecta suelo de un destino público de espacios libres ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas, ya que el ámbito original del PERICH-01 no tiene el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado en el que se localizan las viviendas de protección previstas, y por lo tanto no cuenta con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación necesaria para la transmisión al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (art. 137 de la LOUA) y la afectación de los suelos al uso público (art. 3 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales).

La reserva de dotaciones públicas propuestas en nueva ficha del PERICH-01, son las mismas que se establecían en la ficha del PGOU vigente (8.141m²s de espacios libres), las cuales son superiores en todo caso a las mínimas establecidas en el art. 17.2.^ac) de la LOUA (6.026 m²s – 25% de la superficie del sector). Se cumple por tanto con el estándar mínimo de las reservas para dotaciones en suelos con uso característico turístico. El número de plazas de aparcamiento público se reduce de 253 plazas a 251 plazas en función de la reducción de la edificabilidad total del ámbito; se cumple la reserva mínima establecida en el art. 17.2.^a c) de la LOUA (1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m²t).

2. Observación:

Estos aspectos deberán quedar recogidos en la memoria justificativa del documento.

Implementación de Sistemas Generales:

Se considera que la nueva ordenación no supone un incremento de población, ya que la población establecida en la ficha del PGOU es de 92 viviendas, 66 viviendas libres y 26 viviendas protegidas, y en la nueva ficha aportada en la Innovación la población se reduce en 4 viviendas libres, dando un total de 88 viviendas, 62 viviendas libres y 26 viviendas protegidas. Las 4 viviendas libres se corresponden con el número de viviendas que estaban autorizadas en la licencia de obras otorgada.

3. Observación:

Estos aspectos deberán quedar recogidos en la memoria justificativa del documento urbanístico.

Documentación:

El documento no incluye Informe de Sostenibilidad Económica, Estudio Económico-Financiero ni Resumen ejecutivo.

4. Observación:

Se aportará Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico-Financiero o, en su caso, justificación de su innecesariedad (art. 19.1.a).3.^a de la LOUA).

El documento incluirá el Resumen Ejecutivo con el contenido establecido en el art. 19.3 de la LOUA.

La documentación sustitutiva se aportará en el mismo formato (A4 o A3) y los planos a la misma escala (Ordenación Pormenorizada: 1/2000) del PGOU vigente .

Consejo Consultivo de Andalucía:

No se considera necesario requerir dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía establecido en el art. 36.2.c).2.ª de la LOUA por no darse el presupuesto de su aplicación.

Legislación sectorial:

5. Observación:

En relación al informe emitido con fecha 24.2.2017 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir se recogerá en el documento urbanístico el condicionado establecido en el mismo.

Propuesta.

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

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de la Delegación Territorial y los de las legislaciones sectoriales de aplicación y conforme a las facultades atribuidas por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y demás disposiciones de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada

A C U E R D A

La Aprobación Definitiva a reserva de subsanación de deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Baza sobre desvinculación de la parcela sita en Carrera de Palacio, núm. 5 del ámbito del futuro PERICH-01: Enríquez y San Jerónimo y Traseras de Carrera de Palacio supeditado su registro y publicación a la subsanación de deficiencias de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente resolución según el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de fecha 20.2.2014), 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 y 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. La Delegada Territorial. María Inmaculada Oria López.

ANEXO II

CONTENIDO NORMATIVO

MEMORIA

2. Memoria de ordenación.

2.1. Ordenanzas.

Las ordenanzas que serán de obligado cumplimiento una vez aprobada la presente Innovación del PGOU de Baza tanto para la parcela desvinculada como para el nuevo ámbito del P.E.R.I.CH-01: Enríquez y San Jerónimo y traseras de Carrera de Palacio, serán las siguientes:

- Parcela desvinculada, sita en Carrera de Palacio, núm. 5.
(Referencia Catastral: 0291866WG2409S0001PD):
- Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.

- Calificación: Residencial CT (Centro tradicional).
- Determinaciones Urbanísticas: Aquellas que el PGOU de Baza vigente establezca para dicha clasificación y calificación, con el condicionante de dejar un paso peatonal a nivel de planta baja continuación de la vía peatonal planteada en el extremo norte del P.E.R.I.CH-01 y que tendrá un ancho de 5 metros libres y al menos la altura libre que tenga la planta baja de la edificación a construir en dicha parcela .

- P.E.R.I.CH.-01: Enríquez y San Jerónimo y traseras de Carrera de Palacio:

En el anejo 3.2 Documentos de Planeamiento Modificados, se aportan los cuadros, los planos y las fichas modificadas con determinaciones de ordenación del P.E.R.I.CH.-01:Enriquez y San Jerónimo y traseras de Carrera de Palacios, que serán vigentes una vez aprobada la presentación Innovación al PGOU de Baza.

3. Anejos.

3.1. Documentos del planeamiento vigente.

NOMBRE: Enriquez y San Jerónimo		CÓDIGO SECTOR: PERICH-01	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m ²):	24.145,00
Uso global:	TURÍSTICO	Coef. edificabilidad:	1,044
Área de reparto:	AR-01/a	Superf. edif. total (m ²):	25.200,66
S.G. E. adscrito (m ²):	12.250,00	Aprov. objetivo (m ² uso):	20.568,88
Cargas externas del sector (m ² uso):	3.024,39	Aprov. medio AR:	0,842
Aprov. medio a sup. sector (m ² uso):	22.744,29	Ayts (10%):	2.274,40
Aprov. subseño Propietarios (90%):		20.470,13	
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:		Libres:	63
Densidad de viviendas por hectárea:		Total Viviendas:	89
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Código	Porcentaje	Edificabilidad (m ²)	Coef. de uso
UR-CT	9,44	2.300,16	1,40
UR-CT UPO	8,55	2.153,40	1,00
UR-SU	4,10	1.033,12	1,40
US-H	77,91	19.638,68	1,00
DOTACIONES PÚBLICAS			
Equipamientos	Propuestas (m ²)	Mínimo de la LOUA (m ²)	
Espacios Libres	6.141,00	1.207,25	
Nº Plazas de Aparcamiento	252	4.839,00	252
Figuras de Plazamiento: Plan Especial de Reforma Interior			
Iniciativa de Plazamiento: Privada			
Sistema de actuación: Compensación			
		Fase:	1
		Prioridad:	Alta
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN			
Ver fichas técnicas de actuaciones a continuación.			
El ámbito de planeamiento se ve afectado por las Normas de Control Arquitectónica A (art. 12.67) y Control Arquitectónica B (art. 12.68).			
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN			
Se consideran determinaciones vinculantes de la ordenación física del suelo de planeamiento las siguientes:			
1. Las actuaciones que se realicen en el Plano de Ordenación Completa como suelo urbano de nuevo trazado vinculado y en las zonas de actividades especiales, siendo previas los planes parciales para el mejor desarrollo del planeamiento, en otros sus vinculados.			
2. Las acciones de espacios libres y equipamientos que se realicen en el Plano de Ordenación, así como las subvenciones acordadas o previstas en el planeamiento, en función del tipo de suelo.			
3. Los usos que se realicen en el plano urbanístico en conformidad con los usos previstos en los planes de desarrollo aprobados.			
Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del punto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arquitectónico por el incremento de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento en las zonas amuebladas, la realización de actuaciones preventivas, así como determinadas por el Plan de Ordenación de los Recursos del Estado, en el ámbito de actuación, según se dispone en el artículo 23.3 de la Ley 1/1984. Los resultados serán vinculados por el Consejo que en su caso, establecerá las medidas organizativas apropiadas y determinará la necesidad de la realización y actuación urbanísticas preventivas.			
Condiciones de ejecución: es obligatorio el cumplimiento de las condiciones organizativas previas a cualquier actuación urbanística.			
La intervención gratuita tiene carácter preventivo y deberá ser aprobada por el Consejo de Cultura previo a cualquier modificación en su desarrollo.			
El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser elaborado por el Ayuntamiento de Alora para cumplir con lo establecido en el artículo 12.67 y 12.68.			
La LOUA en su artículo 17.1º establece que cuando el suelo urbanizable sea el urbano, no se suspenderá la edificabilidad en el artículo 17.5 de la LOUA, que establece que para todo suelo la edificabilidad no podrá superar 13 viviendas.			

