



**RESPUESTA AL ACUERDO DE LA CPOTU**  
**(CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO)**  
**del 17 de Marzo de 2010**

POR EL QUE SE INFORMA EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PGOU DE BAZA  
(28 DE ENERO DE 2010)



El presente informe recoge los puntos del **Informe de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio del 17 de Marzo de 2010**, por el que se informa el documento de aprobación provisional del PGOU de baza (28 de enero de 2010), que precisan de una cierta aclaración o de un consenso en su subsanación por parte de la Consejería.

Debido a los rectificaciones realizadas consecuencia del presente informe, se enumeran a continuación aquellos ámbitos de SUNC en los que se ha producido un cambio de nombre (en ROJO el correspondiente con la anterior aprobación y en NEGRO el nombre actual):

(SUNC-BA-01)	PERI-BA-01
(SUNC-BL-01)	PERI-BL-01
(SUNC-BL-02)	PERI-BL-02
(SUNC-BL-03)	PERI-BL-03
(SUNC-CH-01)	PERICH-10
(SUNC-JA-01)	PERI-JA-01
(SUNC-JA-02)	UE-JA-04
(SUNC-R-02)	PERI-11
(SUNC-R-03)	PERI-10
(SUNC-R-04)	SUNC-R-02
(SUNC-R-05)	SUNC-R-03
(SUNC-R-06)	UE-21
(SUNC-SA-01)	UE-SA-03
(SUNC-SA-02)	UE-SA-04

## ÍNDICE

1.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
2.	SISTEMAS GENERALES
3.	NUEVAS CLASIFICACIONES Y DESCLASIFICACIONES
4.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
5.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
6.	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
7.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
8.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
9.	SUELO URBANO CONSOLIDADO
10.	NORMAS URBANÍSTICAS
11.	SUELO NO URBANIZABLE
12.	INFORMES SECTORIALES

PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA

**BAZA**



1.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
2.	SISTEMAS GENERALES
3.	NUEVAS CLASIFICACIONES Y DESCLASIFICACIONES
4.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
5.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
6.	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
7.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
8.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
9.	SUELO URBANO CONSOLIDADO
10.	NORMAS URBANÍSTICAS
11.	SUELO NO URBANIZABLE
12.	INFORMES SECTORIALES



A pesar de las intenciones expresadas en el documento "Anexo Respuesta a los informes sectoriales", el apartado "Justificación del cumplimiento del POTA" se limita a comprobar el ajuste de la propuesta a la Norma 45 de POTA, sin llegar a justificar que las determinaciones finalmente escogidas son coherentes con las previsiones del POTA.

En este sentido, se deberá cumplir el artículo 10.3 de la LOUA y la norma 165 del POTA donde se indica que el instrumento de planeamiento urbanístico habrá de establecer de forma expresa en su documentación la coherencia de sus previsiones con el POTA.

Se deberá analizar la propuesta desde la perspectiva del modelo de ciudad propuesto justificando el cumplimiento de los criterios de la Norma 45.

Se deberá justificar la propuesta de incremento de suelo y población no solo desde el límite del POTA, si no también desde el análisis de la necesidad de vivienda y de demanda de vivienda social en el municipio.

Se deberá tener en cuenta para los cálculos de consumo futuro de los recursos hídricos y para el resto de las infraestructuras previstas, la totalidad de los habitantes futuros computando en su totalidad las viviendas del suelo urbano no consolidado.

### **Respuesta:**

Se modifica según petición.

El PGOU incorpora la justificación de que las determinaciones finalmente escogidas son coherentes con las previsiones del POTA en el apartado sobre el Modelo Territorial Propuesto, y en el resto de la memoria de ordenación. Además, la memoria general y de ordenación contienen un análisis de la necesidad de vivienda y de demanda de vivienda social en el municipio.

Se toma en cuenta en la memoria de ordenación la totalidad de los habitantes futuros computando en su totalidad las viviendas del suelo urbano no consolidado, para los cálculos de consumo futuro de los recursos hídricos y para el resto de las infraestructuras previstas.



1.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
2.	SISTEMAS GENERALES
3.	NUEVAS CLASIFICACIONES Y DESCLASIFICACIONES
4.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
5.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
6.	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
7.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
8.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
9.	SUELO URBANO CONSOLIDADO
10.	NORMAS URBANÍSTICAS
11.	SUELO NO URBANIZABLE
12.	INFORMES SECTORIALES



- Se deberá justificar por el PGOU el alcance del estándar mínimo entre 5 y 10 m<sup>2</sup>/habitante de reserva de "SSGG de Espacios Libres" según el Artículo 10.1 de la LOUA, incluyendo a los habitantes previstos.

**Respuesta:**

Según el Padrón Municipal de Habitantes, la población del Municipio de Baza, a 1 de enero de 2009, es de 23.316 Hab. (cifra oficial reconocida por el Instituto Nacional de Estadística).

El incremento de población correspondiente a las viviendas del suelo urbano no consolidado es de 3.024 viviendas x 2,4 = 7.257 habitantes. El incremento de población correspondiente a las viviendas del suelo urbanizable 2.149 viviendas x 2,4 = 5.158 habitantes.

Así pues, el número de habitantes previsto en el periodo de vigencia del Plan es de 35.731 habitantes.

La superficie total de sistemas generales de espacios libres es de 226.071 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, el ratio de sistema general de espacios libres por habitante es el siguiente: 226.071 / 35.731 = **6,33 m<sup>2</sup>/Hab.**

Así pues, se supera el ratio mínimo de 5 m<sup>2</sup>/Hab. establecido por el artículo 10 de la LOUA.

- Se deberá incluir en las fichas de los sectores de la AR-5 que tienen asignada la carga económica de 3,15 euros por cada metro cuadrado de suelo del área de reparto.

**Respuesta:**

Se incluye dentro de los criterios de ordenación en los sectores que pertenecen al Área de Reparto 05 (AR-05) : *Este sector tiene asignada una carga económica de 3,15 euros por cada metro cuadrado de suelo.*

- No queda clara en los Sistema Generales de infraestructuras que parte serán costeados por iniciativa pública o privada. En las fichas de los ámbitos en algunos casos no queda suficientemente claro a no se especifica quien debe costear la urbanización. Se deberá aclarar en cada caso para no dar lugar a confusión.

**Respuesta:**

Se especifica en las fichas que la obtención del suelo para las infraestructuras será por iniciativa privada, mientras que el coste de los mismos será por iniciativa pública. Los ámbitos afectados son: SUS-R-03, SUS-R-04, SUS-R-05, SUS-R-06, UE-BL-01, UE-BL-02, PERI-BL-01, PERI-BL-02, PERI-BL-03, UE-JA-01, UE-JA-02, UE-JA-03, UE-JA-04, PERI-JA-01, UE-SA-01, UE-SA-02, UE-SA-03, UE-SA-04, SUS-T-01, SUS-T-03 y SUS-I-01.

Igualmente eso se explica en la Memoria de Ordenación al definir los Sistemas Generales de Infraestructuras: *"La obtención del suelo para estos Sistemas Generales será por iniciativa privada. Los costes de cada uno de ellos (la segunda subestación eléctrica y la ampliación de la depuradora de Baza, así como las nuevas depuradoras en los restantes núcleos) serán de iniciativa pública."*

- Se deberá corregir en el apartado "Objetivos y criterios de ordenación" de las fichas de los sectores (SUS-R-03, SUS-R-04, SUS-R-05 y SUS-R-06) indicando cuales son los sistemas generales adscritos al área de reparto al que pertenece el sector y los sistemas generales que tiene incluido en cada caso cada sector.

**Respuesta:**

Se especifica en el apartado de Objetivos y Criterios de Ordenación de cada ficha cuales son los SSGG adscritos al área de reparto a la que pertenece el sector y los que están incluidos en cada sector.

- La ficha del ámbito del "PEPCH-01-Alcazaba" (que comprende una zona de suelo urbano consolidado a desarrollar mediante Plan Especial) indica que hay un sistema general adscrito de 16.391m<sup>2</sup>. Esta superficie se corresponde según las tablas de sistemas generales al SG-EL-02-Parque de la Alameda. Según los planos, dentro del ámbito marcado como "PEPCH-01-Alcazaba" se encuentra el SG-EL-01-Alcazaba, adscrito al área de reparto AR-01a de suelo urbano no consolidado. Se deberá aclarar estos aspectos. Así mismo deberá aclararse la situación del SG-EL-01-Alcazaba ya que en las tablas se indica que es un SG ya obtenido pero aun así se adscribe al AR-01a para su obtención.

**Respuesta:**

Se ha corregido la errata, indicando que la superficie del SSGG es 12.250 m<sup>2</sup>. Se aclara en la memoria de ordenación lo siguiente:

*"El área de reparto AR-01a corresponde a los áreas de reforma interior con uso global residencial previstos por el Plan dentro del Conjunto Histórico. Por lo tanto se han agrupado los PERICH cuyo ámbito se encuentra íntegramente en el Conjunto Histórico. Además se adscribe al área de reparto el sistema general de espacios libres SG-EL-01 Alcazaba con el objetivo de repercutir al los PERICH, el coste que ha supuesto para la administración la obtención de dicho suelo."*

- Se considera que las depuradoras de los núcleos deberían tener mayor prioridad, dados los efectos medioambientales que pueden provocar estas carencias.

**Respuesta:**

Dentro de la Memoria de Ordenación en el apartado de Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, se especifica la prioridad que han de tener las depuradoras como Sistemas Generales de Infraestructuras. Además, en las fichas de los sectores adscritos a las áreas de reparto correspondiente a dichas depuradoras, se modifica la prioridad de media a alta.

- Por el carácter singular y la situación donde se encuentra el SG-EQ-03a-Cementerio Existente y el SG-INF-01a-Depuradora de Baza se considera más conveniente excluirlos de la clasificación de suelo, quedando según establece el artículo 44 de la LOUA solamente como Sistemas Generales, Esto es extensible al SG-EL-10-Barranco, SG-EQ-03B-Ampfiación del cementerio, SG-V-07-Puente de Barranco, SG-INF-B-Depuradora de Baúl, SG-INF-J-Depuradora de Jamula, SG-INF-S Depuradora de Salazar, SG-INF 03-Nuevas Subestación Eléctrica y SG-EQ-05-Palacio de los Enríquez, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención. Se ajustara la planimetría a estas consideraciones.

**Respuesta:**

Se modifica según petición. Ver el plano B.OE.3. SISTEMAS GENERALES y la Memoria de Ordenación, en el cuadro de Sistemas Generales.

- En el Plano de "Usos, Densidades y Edificabilidades Globales en Suelo Urbano y Urbanizable" no se han delimitado los Sistemas Generales, estableciendo para estos suelos el uso global del ámbito en el que quedan incluidos (residencial, industrial o terciario). Esta forma de identificar los SG no es correcta, por lo que se deberán identificar los SG en este plano, indicando el Uso de Sistema General que corresponda a cada uno.

**Respuesta:**

Se modifica según petición. Ver el plano B.OE.1. USOS DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

- En los planos "Clasificación y Categorías de suelo" y "Ordenación pormenorizada del término municipal" se corregirá la leyenda "Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable" (quitar lo subrayado)

**Respuesta:**

Se modifica según petición. Ver planos T.OE. 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO y T.OE.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

- En el núcleo de Baza solamente se han identificado como sistema general de equipamientos existentes el Hospital y el Cementerio. Se deberá justificar el carácter del resto de equipamientos existentes en el suelo urbano que han sido identificados en los planos de "B.OE.1. Ordenación Pormenorizada". Aquellos que se integren o deban integrarse en la estructura urbana del municipio deberán clasificarse como SG (teatro, biblioteca, museo, plaza de toros, centros asistenciales, mercado, etc.).

**Respuesta:**

Se modifica según petición. Se han identificado y grafiado los Sistemas Generales de Equipamientos según el artículo 10 de LOUA. Ver el plano B.OE.3. SISTEMAS GENERALES y la Memoria de Ordenación, en el apartado de la Red de Sistemas Generales.



1.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
2.	SISTEMAS GENERALES
3.	NUEVAS CLASIFICACIONES Y DESCLASIFICACIONES
4.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
5.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
6.	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
7.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
8.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
9.	SUELO URBANO CONSOLIDADO
10.	NORMAS URBANÍSTICAS
11.	SUELO NO URBANIZABLE
12.	INFORMES SECTORIALES



**A. BAZA****- Clasificación de S. No Urbanizable de las NNSS a S. Urbano Consolidado:**

Se detecta la clasificación directa de los suelos donde se ubican usos privados: parcela residencial (su3) y parcela industrial y equipamiento privado (Club de tenis) colindante a la Ctra. de Murcia. No se considera justificada la clasificación directa a S. Urbano Consolidado sin que se haya tramitado ningún instrumento de planeamiento ni cumplidos los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. Por lo que se clasificaran como S. Urbano No Consolidado, sujeto a las correspondientes cesiones y distribución de cargas o se justificará su nueva clasificación.

**Respuesta:**

Se justifica ese cambio de clasificación de suelo por tratarse de dos zonas con edificaciones consolidadas en el tiempo, que reúnen todos los requisitos del art 45.1.a) de la LOUA: *"a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión."* para ser suelo urbano consolidado.

La zona del club de tenis corresponde a un equipamiento consolidado de la ciudad de Baza y la zona con calificación industrial da fachada a la Carretera de Murcia, por lo tanto merecen ser considerados suelo urbano no consolidado a los efectos de la LOUA según el artículo 17.2. Además en el caso de incluir dichas zonas en el PERI colindante, en el momento de la reparcelación y de la equidistribución del aprovechamiento se verían perjudicados los propietarios del ámbito de reforma interior.

Se incorpora a la memoria de ordenación lo siguiente:

*"Los Suelos incluidos dentro del ámbito del PERI 01b, se clasifican en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, como Suelo Urbano No Consolidado de uso industrial incluido dentro de Área de Reparto, en virtud del artículo 58.1 b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*Actualmente, los suelos incluidos dentro del ámbito del PERI 01b tienen un uso industrial privado estando las parcelas ocupadas por naves industriales en su mayoría, y por un Equipamiento privado destinado a Club de Tenis. El ámbito tiene un alto grado de ocupación por las edificaciones construidas, las cuales, para ser ejecutadas en Suelo No Urbanizable siguieron la tramitación legalmente establecida en el momento de su ejecución, ya que cuentan con declaración de interés social, licencia de obras, licencia de actividad e incluso acuerdos de aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo de los proyectos.*

*Por los motivos expuestos, el ámbito englobado en el PERI 01 b se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado de uso Industrial, y le es de aplicación el artículo 17.2 de la LOUA, considerando que puede eximirse del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.1 de la LOUA, ya que el grado de ocupación por la edificación hace inviable dicho cumplimiento."*

**- Desclasificación de S. Urbano de las NNSS que pasa a S. Urbanizable No Sectorizado:**

Se produce en todo el ámbito del sector SUNS-04 (al sur de la zona de cuevas) y en la parte sur del SUNS-03 (al noreste de la zona de cuevas) pasando de ser parte del ámbito del "Plan Especial Cuevas" de las NNSS a ser S. Urbanizable No Sectorizado. También se produce al suroeste del núcleo en una zona colindante a la A-334 que pasa a ser parte del SUNS-06.

Se deberá justificar estas desclasificaciones, indicando el criterio aplicado y los motivos expresamente en cada caso, por los que no se cree adecuado mantener la clasificación de Urbano, así como identificar a cuál de los apartados del artículo 46 se adscribe cada caso.

**Respuesta:**

El análisis del estado actual de estos suelos permite justificar que no se cumplen las condiciones del art. 45 de la LOUA, por lo tanto el PGOU ha realizado la actualización y el ajuste de la línea de suelo urbano en cada una de estas localizaciones.

En cuanto a la zona del Barrio de las Cuevas donde el PGOU desclasifica de S.Urbano de las NNSS a S.No Urbanizable, se justifica ya que dicha zona cumple el art. 46.k) de la LOUA: *" Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio."*

En el resto de las localizaciones, el criterio del PGOU es ajustar la línea del suelo urbano a la realidad física actual de Baza, y prever suelos urbanizables no sectorizados en cumplimiento del art. 47.c): *"Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible."*

**Clasificación de S .Urbanizable de las NNSS como S. Urbanizable en Transición:**

Los sectores U-15 y parte del U-9 de las NNSS pasan a ser S. Urbanizable en Transición SUS-I-01 y SUS-R-T, respectivamente. Para que las clases de suelo se ajusten a la LOUA estos suelos deben quedar clasificados en la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado.

**Respuesta:**

Se modifica según petición renombrándolos como SUO-R-01 y SUO-I-01 y se adjuntan sus fichas correspondientes.

**BAICO****2.- Desclasificación de S. Urbano de las NNSS que pasa a S. Urbanizable No Sectorizado:**

Se ha delimitado un sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-BA-01, que incluye dos pequeñas zonas clasificadas en NNSS como S. Urbano, lo que hace que se cree una isla de SUC dentro del SUNC

**OBSERVACIÓN:** Se deberán justificar estas desclasificaciones, indicando el criterio aplicado y los motivos expresamente en cada caso, por los que no se cree adecuado mantener la clasificación de S. Urbano.

**Respuesta:**

No se puede considerar Suelo Urbano Consolidado, SUC, puesto

que no cumple con lo establecido en el artículo 45.2.A). No obstante no se considera adecuado clasificar este suelo como Suelo Urbano No Consolidado, SUNC, ya que no se considera prioritario para el crecimiento del Núcleo de Baico.

Por lo tanto el PGOU atendiendo a la Norma 45 del POTA y en cumplimiento de la demanda de vivienda y propuesta de crecimiento considera más adecuada la clasificación de este suelo como Suelo Urbanizable No Sectorizado, SUNS.

**EL ROMERAL**

Todo el núcleo urbano del El Romeral queda clasificado como Urbano No Consolidado incluido dentro de un Plan Especial de Reforma Interior PERI-RO-01. Se mantiene aproximadamente la delimitación de las NNSS.

**OBSERVACIÓN:** Dado que PGOU propone incluir todo el núcleo existente como SUNC, se puede deducir que habrá una serie de propietarios que habrán cumplido sus obligaciones urbanísticas con arreglo al planeamiento y legislaciones anteriores. Por lo tanto, se considera que el Plan Especial de Reforma Interior propuesto en este núcleo deberá tener las mismas características que el Plan Especial de Reforma Interior propuesto en la zona de cuevas del núcleo de Baza. Así mismo el Plan Especial que se redacte delimitará aquellas zonas que puedan tener consideración de Suelo Urbano Consolidado.

**Respuesta:**

Dado que en el Romeral no se ha completado ni la urbanización, ni la ejecución de las infraestructuras tanto de abastecimiento, como de saneamiento y electricidad; se establece en la ficha los siguientes Objetivos y Criterios de Ordenación:

Corresponderá al Plan Especial de Reforma Interior:

- definir la red de espacios libres públicos, equipamientos e infraestructuras que se consideren necesarios
- definir la red viaria y el carácter de cada uno de sus elementos: tolerancia rodada o peatonal.
- delimitar el suelo urbano Consolidado (y realizar su ordenación pormenorizada) y el Suelo Urbano No Consolidado (delimitando y preordenando las Unidades de Ejecución que sean necesarias).
- El número de vivienda definido en esta ficha es orientativo y no computable a efecto del POTA, lo tendrá que fijar el Plan Especial que desarrolle este sector.
- En tanto no se haya desarrollado el Plan Especial, se permitirán las obras de mantenimiento y reparación de las viviendas.



1.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
2.	SISTEMAS GENERALES
3.	NUEVAS CLASIFICACIONES Y DESCLASIFICACIONES
4.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
5.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
6.	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
7.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
8.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
9.	SUELO URBANO CONSOLIDADO
10.	NORMAS URBANÍSTICAS
11.	SUELO NO URBANIZABLE
12.	INFORMES SECTORIALES



- Se deberá indicar en el artículo 11.242 de las "Normas Urbanísticas", que el trasvase de edificabilidad entre usos será posible, siempre que no se alteren los parámetros estructurales determinados por el PGOU para cada sector.

**Respuesta:**

Se modifica según petición añadiéndose un nuevo apartado:

"f. El trasvase de edificabilidad entre usos será posible, siempre que no se alteren los parámetros estructurales determinados por el PGOU para cada sector."

**Coeficientes (observación aplicable al suelo urbano no consolidado):** El PGOU ha establecido los coeficientes sin incluir y proceso de obtención numérico. Se deberá justificar y motivar los coeficientes utilizados en el cálculo del Aprovechamiento Medio según establece el artículo 61 de la LOUA.

**Respuesta:**

Se modifica según petición, justificando la obtención de los coeficientes utilizados en el cálculo del Aprovechamiento Medio en la memoria de ordenación, basado en los valores de venta de la vivienda en el municipio de Baza.

**Fichas de sectores:** Se recogen a continuación algunos aspectos detectados en los ámbitos de los sectores y las fichas que deberán aclararse/corregirse:

**SUS-I-01:** Se ha dibujado en los planos de SG un viario perpendicular al nuevo vial de conexión núcleo-A92, pero este no ha sido considerado como SG incluido en el sector.

**Respuesta:**

Se ha actualizado en el plano de Ordenación Pormenorizada y en el gráfico incluido en la ficha.

**SUS-I-02:** Según la ordenación del PP-U14, se observa que se han incluido dentro del ámbito del sector SUS-I-02, dos manzanas clasificadas como zona verde de 4.048m<sup>2</sup> cada una, provenientes del Plan Parcial aprobado. En la ficha solamente se explica que se incorpora una zona verde de 4.

**Respuesta:**

Se incluye en el ámbito dos zonas verdes ya gestionadas mediante un planeamiento de desarrollo anterior de 4.038 m<sup>2</sup> y 3.952 m<sup>2</sup> que se reubican en el sector además de las cesiones obligatorias de la LOUA.

**SUS-R-01 y SUS-R-02:** En los planos de Sistemas Generales aparece el SG viario como existente dentro del sector, sin embargo no se ha especificado que este sector tenga un SG viario incluido. Según el PP-U-8 el polígono 2 (actual SUS-R-01) era deficitario, esto quedará explicado dentro de las observaciones.

**Respuesta:**

Se explica en el apartado de Objetivos y Criterios de Ordenación de cada ficha que en el sector esta incluido parte del Sistema General Viario existente (como queda reflejado en el plano B.OE.3 SISTEMAS GENERALES).

En la ficha del SUS-R-01, se especifica que el sector proviene del Polígono 2 del PP-U-8, que es deficitario.

**SUS-R-03, SUS-R-04 y SUS-R-06:** La reserva de dotaciones no alcanza el mínimo del art. 17 LOUA.

**Respuesta:**

Se modifica según petición.

**SUS-R-05:** Parte del SG-V-05 queda fuera del ámbito del sector (rotonda que queda una parte en Suelo no urbanizable y otra parte en suelo urbanizable no sectorizado).

**Respuesta:**

Se modifica los límites de los sectores SUNS-03 Y SUS-R-05 dejando fuera la rotonda, se definen dos SSGG, SG-V-05a incluido en el sector SUS-R-05 y SG-V-05b adscrito al mismo sector. Ver el plano de ordenación B.OE.3 Sistemas Generales.

**SUS-T-01 y SUS-T-03:** Se ha calculado la reserva de dotaciones considerando que el uso global es Terciario, al ser el 51% de la edificabilidad con uso terciario. Se considera más adecuado en este caso calcular para la zona terciaria la reserva según Art.17.1.2<sup>a</sup>.b) y para la zona residencial la reserva según Art.17.1.2<sup>a</sup>.a), Para el sector **SUS-T-03**, el ámbito dibujado en la ficha del sector no incluye el SG-EL-09a.

**Respuesta:**

Se ha calculado la reserva de dotaciones, de acuerdo con los artículos 17.1.2<sup>a</sup>.a) y 17.1.2<sup>a</sup>.b). para el sector SUS-T-01 y para el sector SUS-T-03.

Se ha actualizado el gráfico que acompaña a la ficha.

**SUS-T-02:** se indica que "el plan especial establecerá..." y en la ficha se ha puesto como *Figura* de planeamiento *PP*.

**Respuesta:**

Se especifica en la ficha de determinaciones urbanísticas que la *Figura* de planeamiento es *Plan Especial*.



1.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
2.	SISTEMAS GENERALES
3.	NUEVAS CLASIFICACIONES Y DESCLASIFICACIONES
4.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
5.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
6.	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
7.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
8.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
9.	SUELO URBANO CONSOLIDADO
10.	NORMAS URBANÍSTICAS
11.	SUELO NO URBANIZABLE
12.	INFORMES SECTORIALES



- El ámbito del SUNS-01 dibujado en la ficha no tiene incluido el SG-EL-09b, deberá corregirse incluyéndolo.

Respuesta:

Se ha actualizado en el plano de Ordenación Pormenorizada y en el gráfico incluido en la ficha.

- La ficha del SUNS-BL-01 indica que uno de los objetivos es "Obtención del suelo necesario para la ubicación de la depuradora". Se deberá de aclarar este aspecto ya que el SG-INF-B (Depuradora de Baúl) está adscrito al AR-08, que la conforman los dos sectores de suelo urbano no consolidado que se han delimitado en este núcleo.

Respuesta:

Se elimina este objetivo, la depuradora queda adscrita proporcionalmente a las dos áreas de Reparto de los PERIs y UEs de Baúl.



1.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
2.	SISTEMAS GENERALES
3.	NUEVAS CLASIFICACIONES Y DESCLASIFICACIONES
4.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
5.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
6.	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
7.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
8.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
9.	SUELO URBANO CONSOLIDADO
10.	NORMAS URBANÍSTICAS
11.	SUELO NO URBANIZABLE
12.	INFORMES SECTORIALES



- Estos suelos deberán clasificarse como suelo urbanizable ordenado según establece el artículo 47. a) de la LOUA. Así mismo se adaptarán a esta observación los artículos del documento de Normas Urbanísticas que hagan referencias a estos suelos (Art.2.16 y siguientes y Art. 11.222).

Respuesta:

Estos suelos se clasifican como Suelo Urbanizable Ordenado y se incorporan las fichas de los mismos, pasando a llamarse el SUT-R-01, SUO-R-01; y el SUT-I-01, SUO-I-01.

En la Normativa se incorporan dos nuevos artículos que hacen referencia al Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable Ordenado:

*"Artículo 2.10 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado."*

*"Artículo 2.11 Régimen de Suelo Urbanizable Ordenado."*

En cuanto a los artículos 11.222 y siguientes referido a las normas de aplicación en Régimen transitorio pasan a ubicarse en el Título XI. Capítulo IV. Sección 3ª. Las normas de aplicación del Régimen Transitorio.

Además se añade al título V el siguiente *Capítulo IV: LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.*

- Se deberá eliminar el párrafo "... Pasado este plazo, se deberá aplicar, en el caso de que no se hayan previsto, las cesiones exigidas por la LOUA". Indicando en caso de incumplimiento de plazos se estará a lo dispuesto al respecto en la LOUA.

Respuesta:

Se indica en la Memoria de Ordenación, en el apartado que define el Régimen Urbanístico del Suelo en el Plan, que en caso de incumplimientos de plazos se estará a lo dispuesto al respecto en la LOUA.

La edificabilidad y densidad establecida en cada caso no se corresponde exactamente con la ordenada en el Polígono 1 PP-9 y PP-U15, según los documentos de PP de esta Delegación. Se deberá aclarar/justificar este aspecto en base al documento de planeamiento de desarrollo de PP-U9 y PP-U15 vigente.

Respuesta:

En las fichas de determinaciones urbanísticas correspondientes se establecen la edificabilidad y densidad definidas en los Planes Parciales vigentes.



---

1.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
2.	SISTEMAS GENERALES
3.	NUEVAS CLASIFICACIONES Y DESCLASIFICACIONES
4.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
5.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
6.	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
7.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
8.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
9.	SUELO URBANO CONSOLIDADO
10.	NORMAS URBANÍSTICAS
11.	SUELO NO URBANIZABLE
12.	INFORMES SECTORIALES



Se deberá aclarar el instrumento de planeamiento que ha ordenado estos suelos.

Respuesta:

Se indica en la ficha del UT-R-01 lo siguiente: *"El presente ámbito estaba ordenado por las NNSS, pero la calle no estaba realizada aún. Se aprueba definitivamente el 01/07/1998 por el pleno del Ayuntamiento la Delimitación de la UE de Carretera de Murcia. Posteriormente con fecha del 09/12/2009, se aprueba definitivamente por el pleno del Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación correspondiente. Se ajusta a la ordenación prevista."*

- Se deberá eliminar el párrafo *"...Pasado este plazo, se deberá aplicar, en el caso de que no se hayan previsto, las cesiones exigidas por la LOUA."* Indicando que en caso de incumplimiento de plazas se estará a lo dispuesto al respecto en la LOUA.

Respuesta:

Se indica en la Memoria de Ordenación, en el apartado que define el Régimen Urbanístico del Suelo en el Plan, que en caso de incumplimientos de plazos se estará a lo dispuesto al respecto en la LOUA.



1.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
2.	SISTEMAS GENERALES
3.	NUEVAS CLASIFICACIONES Y DESCLASIFICACIONES
4.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
5.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
6.	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
7.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
8.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
9.	SUELO URBANO CONSOLIDADO
10.	NORMAS URBANÍSTICAS
11.	SUELO NO URBANIZABLE
12.	INFORMES SECTORIALES



En todos los ámbitos de Suelo Urbano no consolidado se deberá aclarar qué ámbitos son propiedad del Ayuntamiento indicando para cada uno de ellos el tipo de bien (demanial-patrimonial), así como si se produce desafectación del dominio público.

**Respuesta:**

Se aporta según petición un listado y un plano localizando los ámbitos propiedad del Ayuntamiento situados en el suelo urbano no consolidado, indicando para cada uno de ellos el tipo de bien (demanial-patrimonial), así como si se produce desafectación del dominio público.

Los suelos urbanos no consolidados con parcelas de dominio público estarán sujetos al cumplimiento del artículo 75.2 de la LOUA:

*"Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:*

*a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*

*b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.*

*c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*

*d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada."*

Se incorpora a la normativa el artículo 3.4 Naturaleza de los bienes públicos:

*"1. Clases de Bienes según los usos:*

*- Bien de dominio público o demanial: Bien perteneciente a las Entidades Locales, destinados a usos y servicio público (art. 79.3 LRBRL).*

*- Bienes de uso público local. Caminos, plazas, calles, paseos, subsuelo, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales, cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad Local.*

*- Bienes de servicio público. Los destinados directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades Locales y a la prestación de servicios públicos o administrativos.*

*- Bien patrimonial. Son los bienes patrimoniales o de propios los que, siendo propiedad de la Entidad Local, no estén destinados a uso público, ni afectados a algún servicio público y puedan ser enajenados, constituyendo fuente de ingresos para el erario de la Entidad (art. 6.1 R.B.)."*

*2. Afectación y Desafectación al dominio público.*

*- La afectación al uso público es el acto formal por el que un bien adquiere la titularidad pública y se integra en el dominio público en virtud de su destino y de las correspondientes previsiones legales.*

*- La desafectación al uso público es la situación jurídica por la que un bien público deja de pertenecer al dominio público. En tal caso, el bien se convierte, salvo el supuesto de desafectación por causas naturales, en bien patrimonial de la administración y podrá enajenarlo."*

Además, el artículo 3.10 queda redactado de la siguiente manera:

*"Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo. El destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo*

*vendrá regido por el artículo 75 de la LOUA.*

*Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:*

*I. Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.*

*II. Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.*

*III. Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.*

*IV. Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.*

*V. Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.*

*VI. Cuando el precio final medio de la edificación residencial en la zona donde se localicen los suelos supere en un 30% el precio máximo de venta de la edificación residencial protegida.*

*La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.*

*Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán, a lo dispuesto en el Artículo 75.2, hasta un máximo del veinticinco (25) por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos, así como a usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento, tales como infraestructuras, sistemas generales, aparcamientos públicos, etc.*

*Aquellas parcelas que, con anterioridad al PGOU, fueran de dominio público y resulten desafectadas por el Plan, habrá que destinarlas a los fines previstos en el artículo 75.1, letra a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, salvo que se destinen a financiar bienes cuyo uso sea declarado de interés público."*

Se recogen a continuación algunos aspectos detectados en los ámbitos de los sectores y las fichas que deberán aclararse/corregirse:

**PERICH-01:** Se establece en la ficha que el uso es turístico, el artículo 17 de la LOUA indica que los sectores turísticos tendrán 0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s de edificabilidad máxima. Se justificará edificabilidad según art.17.5 de LOUA.

**Respuesta:**

La LOUA en su artículo 17.1.1ª) establece que cuando el uso característico sea el turístico, no se superará la edificabilidad de 0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Al tratarse de un Área de Reforma Interior, se considera más adecuado que excepcionalmente la edificabilidad sea 1.04m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s de acuerdo con el artículo 17.5. de la LOUA, que establece que para estas áreas la edificabilidad no podrá superar 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**PERICH-07a:** No se entiende a que se refiere este objetivo de la ficha

*"Corresponderá al desarrollo del Plan Especial determinar la subdivisión en polígonos con objeto de determinar el alcance de la expropiación únicamente a parte de la misma".*

Hay parte del ámbito que tiene ordenanza MC coeficiente: 1,3 y no ha sido considerado para el cálculo del aprovechamiento.

**Respuesta:**

Se elimina la frase del apartado de objetivos.

Se considera para el cálculo del aprovechamiento la ordenanza de Manzana Cerrada, Manzana Cerrada VPO y Centro Tradicional.

**PERICH-07b:** Para poder valorar la adecuación urbanística de las determinaciones de este ámbito se deberán aportar más datos con respecto al objetivo de la ficha "regularizar la situación anómala de la edificación no finalizada, para solucionar su estado de semiconstrucción actual, para lo cual se han arbitrado los acuerdos necesarios con obligación de cesión gratuita de los viales públicos afectados." Y aclarar en qué estado urbanístico se encuentra la edificación a la que se hace referencia, cuales son la irregularidades, así como los antecedentes urbanísticos que se han producido para que se haya dado la situación actual así como los acuerdos adoptados para regularizarla. Las reservas mínimas de la LOUA establecidas en la ficha no Cumplen el mínima del artículo 17 de la LOUA.

**Respuesta:**

Se modifica según petición y se justifican los antecedentes urbanístico sen la fichas:

*"El objetivo de este Suelo Urbano No Consolidado es de regularizar la situación anómala de la edificación no finalizada, para solucionar su estado de semiconstrucción actual, para lo cual se han arbitrado los acuerdos necesarios con obligación de cesión gratuita de los viales públicos afectados.*

*En efecto, dicha construcción contaba con una licencia de obras de nueva planta con fecha del 26/10/1992 que, visto el tiempo transcurrido y la demora en la conclusión del edificio, ha caducado. Posteriormente el Estudio de Detalle del PERICH nº5 de las NNSS fue aprobado definitivamente en el pleno del Ayuntamiento el 03/07/1999 pero fue denegado en la aprobación definitiva. Por último, fue denegada la licencia de obras por terminación del edificio con fecha del 19/12/2005."*

**UECH:**

A pesar de que en el apartado Objetivos y criterios de ordenación se indica que se han adjuntado fichas detalladas de actuaciones, estas fichas no se han encontrado dentro del documento, por lo que deberán adjuntarse.

**Respuesta:**

Se adjuntan las fichas detalladas.

**PERICC:**

La aprobación del PERICC será competencia de la Consejería competente en materia de urbanismo, al llevar aparejado este documento determinaciones propias de la ordenación estructural tales como la delimitación del suelo urbano consolidado y no consolidado. Con respecto a la estimación de que "Las viviendas existentes serán consideradas como suelo urbano consolidado, quedando par tanto

excluidas de la edificabilidad prevista, y libres de cargas", no se considera correcta, de forma que será el PERICC el que determine los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado. En cuanto a la legalidad a ilegalidad de las edificaciones existente deberá hacerse mención expresa a las determinaciones legales de aplicación. Por lo tanto se deberá eliminar el párrafo de la página 36 de la "Memoria de Ordenación" que hace referencia a estos aspectos.

Se deberá indicar en el Plano de Ordenación Pormenorizada que la ordenación pormenorizada del ámbito del PERICC es indicativa.

**Respuesta:**

Se elimina la frase "Las viviendas existentes serán consideradas como suelo urbano consolidado, quedando par tanto excluidas de la edificabilidad prevista, y libres de cargas" en la Memoria de Ordenación.

Ya se especifica en la ficha que será el PERICC el que determine los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no Consolidado, e igualmente en la Memoria de Ordenación.

Se elimina el párrafo que hace referencia a la legalidad e ilegalidad de las viviendas existentes.

Se indica en los planos B.OC. Ordenación Pormenorizada que la alienación es indicativa.

**PERI:**

Se recogen a continuación algunos aspectos detectados en los ámbitos de los sectores y las fichas que deberán aclararse/corregirse:

**PERI-02 y PERI-05:** (RECALIFICACIÓN de equipamiento -zona polideportiva y estación de tren - uso terciario y residencial). Se deberá aclarar la titularidad del suelo. En caso de ser bienes demaniales se justificará la desafectación del suelo, así como su destino en el caso de los usos residenciales al artículo 75.1.a) de la LOUA.

**Respuesta:**

Se aclara la titularidad del suelo según petición. El cumplimiento del artículo 75.1.A) de la LOUA es de aplicación para los patrimonios públicos de suelo, que según el artículo 72: "Integran los patrimonios públicos de suelo: a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas(...)".

El PERI-05 es bien patrimonial, y el PERI-02 es dominio público.

**PERI-02:** Se considera más adecuado en este caso calcular para la zona terciaria las reserva según Art.17.1.2ª.c) y para la zona residencial la reserva según Art.17.1.2ª.a).

**Respuesta:**

Se ha calculado la reserva de dotaciones, de acuerdo los artículos 17.1.2ª.a) y 17.1.2ª.b).

**PERI-05:** La reserva de zona verde no alcanza el 10% de la superficie del sector.

**Respuesta:**

Se modifica según petición la errata observada.

**Área de Reparto AR-03:** Se deberá justificar expresamente que los

ámbitos de esta área de reparto, tienen condiciones urbanísticas para ser consideradas "áreas de reforma interior".

**Respuesta:**

Se explica en la Memoria de Ordenación, en la Justificación de la Delimitación de las Áreas de Reparto, que tras el análisis urbanístico de este ámbito, se ha observado la presencia de urbanizaciones y edificaciones existentes, que de acuerdo con el artículo 45.2.B.a.2, precisan de renovación, mejora o rehabilitación, que se debe realizar mediante actuaciones integradas de reforma interior.

**PERI-03:** La reserva de zona verde no alcanza el 10% de la superficie del sector.

**Respuesta:**

Se modifica según petición la errata observada.

**PERI-04:** Parece un error la denominación de la ficha "Plan Especial de Reforma Interior-07".

**Respuesta:**

Se corrige y se pone Plan Especial de Reforma Interior-04

**PERI-08:** Con respecto a la afección de la A-92, en "Anexo Respuesta a los informes sectoriales" se indica que "En el ámbito del PERI se prevé la Línea de No Edificación siguiendo la envolvente de los edificios ya existentes, ya que de esta manera se respetan los aprovechamientos urbanísticos aprobados que corresponden a los propietarios de estos terrenos.": Este aspecto deberá quedar recogido en la ficha del ámbito.

En los Objetivos de la ficha se indica que tiene adscrito SG-INF-01B y SG-INF-03, pero en las tablas de la Memoria de Ordenación están adscritos al AR-21 y al AR-24, se aclarará este aspecto.

Se deberá aclarar las cesiones y edificabilidad que vienen del PP aprobado y comprobar si la ficha otorga incremento de edificabilidad, de manera que no se disminuya el estándar alcanzado.

**Respuesta:**

Se recoge en la ficha: "En el ámbito del PERI se prevé la Línea de No Edificación siguiendo la envolvente de los edificios ya existentes, ya que de esta manera se respetan los aprovechamientos urbanísticos aprobados que corresponden a los propietarios de estos terrenos.

El PP aprobado preveía dentro del ámbito PERI-08 una edificabilidad de 40.136 m<sup>2</sup>T, unas cesiones de equipamiento de 2.478 m<sup>2</sup> y de zonas verdes de 6.123 m<sup>2</sup>; correspondiendo respectivamente al 6% y 15% de la edificabilidad prevista por el PP en el ámbito. El resultado del reparto de las dotaciones en el PP aprobado ha hecho que la proporción de dotaciones sea inferior a los mínimos de la LOUA dentro del ámbito del PERI-08. Por lo tanto el área prevista no otorga ningún incremento de edificabilidad y aumenta el estándar de dotaciones alcanzado para cumplir los requisitos de la LOUA."

Los SSGG están adscritos al AR-21 y AR-24, así que se elimina esta referencia en la ficha.

**UUEE:**

Deberán revisarse de forma general el cálculo de las reservas mínimas de dotaciones del artículo 17 de la LOUA de todas las flechas, ya que en aquellos casos en las que el 10% de la superficie del sector es mayor que el valor que se obtiene del estándar mínimo de 18m<sup>2</sup>s por cada 100m<sup>2</sup>t edificable, la suma de las reservas mínimas de dotaciones establecidas en la ficha supera el estándar de 30m<sup>2</sup>s por cada 100m<sup>2</sup>t edificable. Se ha detectado que sucede en la UE-11/UE-19/UE-20.

**Respuesta:**

Se modifica según petición.

**UE-8:** (RECALIFICACIÓN de equipamiento -Cuartel de la Guardia Civil- a uso residencial) Se deberá aclarar la titularidad del suelo. En caso de ser bienes demaniales se justificará la desafectación del suelo, así como su destino en el caso de los usos residenciales al artículo 75.1.a) de la LOUA. El PGOU deberá prever la ubicación del nuevo Cuartel.

**Respuesta:**

La titularidad del Cuartel de la Guardia Civil es estatal y por lo tanto trascende de las competencias municipales. Se trata de una propuesta de reconversión del uso que queda condicionada a lo previsto en la ficha de dicho ámbito: "(...) La parcela correspondiente al Cuartel de la Guardia Civil incluido en el ámbito es dominio público. Con carácter previo al desarrollo del ámbito, se deberá prever la reubicación del sistema general de equipamiento existente: Cuartel de la Guardia Civil. Se deberá gestionar su obtención y se localizará preferentemente cerca de uno de los accesos principales al núcleo de Baza en una parcela cuya superficie y geometría definirá el ministerio."

El cumplimiento del artículo 75.1.A) de la LOUA es de aplicación para los patrimonios públicos de suelo, que según el artículo 72: "Integran los patrimonios públicos de suelo: a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas(...)".

**UE-9:** según plano de SG tiene SG viario incluido y existente (rotonda) pero no lo nombra en los objetivos. Según la planimetría parece que no está ejecutado el SG.

**Respuesta:**

Se trata de un Sistema General Viario a obtener, que está incluido en el sector. Queda recogido en la ficha correspondiente dentro de los objetivos: "En el sector esta incluido el Sistema General Viario SG-V-08 y se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 113.1.j."

Se refleja también en la planimetría en el plano B.OE.3. SISTEMAS GENERALES.

**UE-11:** No se ha tenido en cuenta para el cálculo del aprovechamiento el uso y tipología Cuevas (coeficiente: 1,2) que se ha ordenado pormenorizadamente en el ámbito.

**Respuesta:**

Se ha calculado nuevamente el aprovechamiento teniendo en cuenta la tipología de casas cueva.

**UE-13:** Toda la reserva de dotaciones va destinada a equipamiento docente, por lo tanto no se cumple con el mínimo de reserva de zona verde. La reserva de zona verde es obligatoria, por lo tanto se deberá calcular la reserva correspondiente en el artículo 17 de la LOUA.

**Respuesta:**

Se prevé en la ficha una reserva zona verde que se corresponde con las reservas mínimas establecidas en el artículo 17, y en la ficha se especifica: "El planeamiento de desarrollo deberá ubicar los espacios libres de acuerdo con los mínimos establecidos por la LOUA."

**UE-15:** Se ha tenido en cuenta para el cálculo del aprovechamiento el uso y tipología Suburbana SU (coeficiente: 1,4), mientras que el plano esta ordenada Unifamiliar adosada UD (coeficiente: 1,5).

**Respuesta:**

La tipología definida en este ámbito es Suburbana, por lo que se corrige en el plano B.OC. ORDENACIÓN PORMENORIZADA y el gráfico de la ficha.

## OTROS NÚCLEOS

### PERI: El Romeral

Se deberá corregir la reserva de cesiones para alcanzar lo establecido en el artículo 17 de la LOUA, o justificar si reducción según el artículo 17.2 de la LOUA.

Dado que PGOU propone incluir todo el núcleo existente como SUNC, se puede deducir que habrá una serie de proletarios que habrán cumplido sus obligaciones urbanísticas con arreglo al planeamiento y legislaciones anteriores. Por lo tanto, se considera que el Plan Especial de Reforma Interior propuesto en este núcleo debería tener las mismas características que el Plan Especial de Reforma Interior propuesto en la zona de cuevas del núcleo de Baza. Así mismo el Plan Especial que se redacte delimitara aquellas zonas que puedan tener consideración de Suelo Urbano Consolidado.

**Respuesta:**

Se modifica según petición la errata observada.

Se especifica en la ficha en el apartado de Objetivos:

"Corresponderá al Plan Especial de Reforma Interior:

- definir la red de espacios libres públicos, equipamientos e infraestructuras que se consideren necesarios

- definir la red viaria y el carácter de cada uno de sus elementos: tolerancia rodada o peatonal.

- delimitar el suelo urbano Consolidado (y realizar su ordenación pormenorizada) y el Suelo Urbano No Consolidado (delimitando y preordenando las Unidades de Ejecución que sean necesarias).

- El número de vivienda definido en esta ficha es orientativo y no computable a efecto del POTA, lo tendrá que fijar el Plan Especial que desarrolle este sector.

- En tanto no se haya desarrollado el Plan Especial, se permitirán las obras de mantenimiento y reparación de las viviendas."

### UUEE:

Deberán revisarse de forma general el cálculo de las reservas mínimas de dotaciones del artículo 17 de la LOUA de todas las fichas, ya que en

aquellos casos en los que el 10% de la superficie del sector es mayor que el valor que se obtiene del estándar mínimo de 18m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup>t edificable, la suma de las reservas mínimas de dotaciones establecidas en la ficha supera el estándar de 30m<sup>2</sup>s para cada 100m<sup>2</sup>t edificable. Se ha detectado que sucede en todos los sectores de este apartado.

Para el cálculo del aprovechamiento se ha tenido en cuenta el uso y tipología Residencial Mixto RM (coeficiente: 1,4), mientras que en los planos están ordenados otro tipo de usos pormenorizados con distinto coeficiente. Se deberá aclarar este aspecto y volver a calcular en aprovechamiento media si fuera necesario.

**Respuesta:**

Se modifica según petición la errata observada.

Se ha calculado nuevamente el aprovechamiento teniendo en cuenta la tipología grafiada en la ordenación pormenorizada de los planos y graficos de la fichas.

## ACTUACIONES FUERA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN:

### OTROS NÚCLEOS:

La no inclusión de los ámbitos del GRUPO 2 en unidad de ejecución es contradictoria con las propias determinaciones del PGOU en estos ámbitos (se prevé Reparcelación en cada uno de ellos). Por lo tanto se deberá eliminar la consideración de ámbitos fuera de unidad de ejecución, quedando todos ellos dentro de unidad de ejecución al igual que el resto de ámbitos definidos en el suelo urbano no consolidado.

En este sentido, se adecuaran a los estándares de ordenación establecidos en el artículo 17. 1 de la LOUA (75 viv/h y 1,00m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s coma máxima), justificando el aprovechamiento medio resultante en relación al resto de las ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado de cada núcleo.

**Respuesta:**

Se modifica según petición creando según cada caso unidades de ejecución (UE) o ámbitos de reforma interior (PERI) cuando así lo requiera la realidad física de cada ámbito. Por lo tanto según cada caso se adecuan a los estándares de ordenación establecidos en el artículo 17.1 de la LOUA (75 viv/h y 1,00m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s coma máxima) o 17.2 (100 viv/h y 1,30m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s coma máxima).

Cada uno de estos ámbitos se incluyen en el área de reparto correspondiente según los criterios especificados en la Memoria de Ordenación del PGOU. Tras el análisis urbanístico de los distintos ámbitos, se ha observado la presencia de urbanizaciones y edificaciones existentes, que de acuerdo con el artículo 45.2.B.a.2, precisa de renovación, mejora o rehabilitación, que se debe realizar mediante actuaciones integradas de reforma interior en los siguientes ámbitos:

(SUNC-BA-01)	PERI-BA-01
(SUNC-BL-01)	PERI-BL-01
(SUNC-BL-02)	PERI-BL-02
(SUNC-BL-03)	PERI-BL-03
(SUNC-CH-01)	PERICH-10
(SUNC-JA-01)	PERI-JA-01

(SUNC-R-02)

PERI-11

(SUNC-R-03)

PERI-10

**(SUNC-R-04) SUNC-R-02:** Se deberá aclarar si se produce en este ámbito incremento de edificabilidad. En este caso, se deberá aclarar a que es debida la cesión del 10% del aprovechamiento medio y la no previsión de cesiones para dotaciones.

**Respuesta:**

El ámbito es suelo urbano no consolidado por reordenación de la parcela y necesidad de reurbanización. En este ámbito no se produce incremento de edificabilidad, en el Plan Parcial aprobado se permite una edificabilidad de 1.932m<sup>2</sup> y en el SUNC se permite una edificabilidad de 1.825m<sup>2</sup>. El objetivo del presente SUNC es un incremento en el número de viviendas propuestas, el PP propone 6 viviendas y el PGOU 12. Por tanto al no haber incremento de edificabilidad no se preven ni cesiones para dotaciones, ni cesiones del 10% de aprovechamiento medio.

**(SUNC-R-05) SUNC-R-03:** El PPU-3 aprobado ordena esta manzana como:

Manzana M12: 1.845m<sup>2</sup>s, 8viv, ordenanza RI-3 superficie construida: 3.690m<sup>2</sup>t (edificabilidad: 2,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

En la tabla de la pagina 43 de documento "Memoria de Ordenación" se establece que la edificabilidad neta es de 2,5m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (4.613m<sup>2</sup>t). Por lo tanto en este caso el incremento de edificabilidad entre lo que establece el PP (3.690m<sup>2</sup>t) y la nueva edificabilidad que establece el PGOU (6.273m<sup>2</sup>t) es mayor (2.583m<sup>2</sup>t de incremento en vez de 1.660m<sup>2</sup>t que se ha calculando en el PGOU), por lo tanto hacen falta más cesiones que las establecidas en la ficha.

Se aclarará que el 10% de aprovechamiento medio de cesión es solamente con respecto al incremento.

**Respuesta:**

Se calculan nuevamente las cesiones respecto al incremento de edificabilidad (2.583m<sup>2</sup>t) y se aclara en la ficha lo siguiente:

"El incremento de edificabilidad entre lo que establece el PP (3.690m<sup>2</sup>t) y la nueva edificabilidad que establece el PGOU (6.273m<sup>2</sup>t) es de 2.583m<sup>2</sup>t, por lo tanto el 10% de aprovechamiento medio de cesión se calcula respecto a dicho incremento."



1.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
2.	SISTEMAS GENERALES
3.	NUEVAS CLASIFICACIONES Y DESCLASIFICACIONES
4.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
5.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
6.	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
7.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
8.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
9.	SUELO URBANO CONSOLIDADO
10.	NORMAS URBANÍSTICAS
11.	SUELO NO URBANIZABLE
12.	INFORMES SECTORIALES



**OBSERVACIONES-AA:**

A pesar de que se indica que se han adjuntado fichas para cada una de las que se encuentran en el Conjunto Histórico de Baza, estas fichas no se han encontrado dentro del documento, por lo que deberán adjuntarse.

**Respuesta:**

Se adjuntan las fichas de las actuaciones aisladas.

**Estrategia de reubicación y compensación de dotaciones:**

Se estima que la justificación recogida en el PGOU con respecto a la "Estrategia de reubicación y compensación de dotaciones" se realiza en función de distintos equipamientos y zonas verdes dentro del núcleo urbano.

Se considera que los equipamientos eliminados son Sistemas Generales de equipamientos. El PGOU no justifica expresamente que estos Sistemas Generales que se eliminan se compensen con nuevos sistemas generales previstos, en este sentido la compensación de sistemas generales debe realizarse a nivel de Plan General en relación con Las previsiones del PGOU (en el caso de la Estación de Autobuses se considera justificado, por haberse previsto una nueva estación), Por lo que se deberá expresamente justificar la previsión y ubicación de los nuevos Sistemas Generales que sustituyen a los Sistemas Generales eliminados (con el mismo uso equipamental que se ha eliminado).

Además, se deberá indicar expresamente que dado que la nueva calificación de los suelos desafectados es residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1.a) de la LOUA.

Se deberá determinar su calificación de los suelos situados entre el campo de fútbol, la Avenida de Andalucía y la Alameda.

La parcela donde está ubicada la "Universidad de Educación a Distancia" según los planos de ordenación pormenorizada está calificada como Residencial Manzana Cerrada. Se aclarará el uso pormenorizado del suelo indicando si esta parcela debe tenerse en cuenta en la "Estrategia de reubicación y compensación de dotaciones".

**Respuesta:**

Se modifica según petición. La reubicación del sistema general Estación de Autobuses queda justificada por la previsión de una nueva Estación de Autobuses (SG-EQ-04). Los Servicios Sociales y la Policía Local se reubican mediante el sistema general SG-EQ-11 en una parcela de suelo urbano consolidado cerca de la Alcazaba.

En cuanto a la Lonja, se trata de una nave industrial que ha quedado sin uso y que correspondía a una prestación de servicio municipal que en la actualidad no es ni necesaria ni obligatoria. En efecto, no se trata del mercado de abastos (obligatorio para municipios de más de 20.000 hab. e ubicado en el centro del núcleo de Baza). Dicho servicio se prestó durante los años 80, y actualmente se está prestando desde el ámbito privado, al haber únicamente dos mayoristas en el municipio.

Por lo tanto se pretende reordenar dicho espacio, optimizando el espacio anteriormente destinado a viales y recuperando la superficie correspondiente al equipamiento para sistema general deportivo SG-EQ-16, con el fin de conformar una parcela que unifique el pabellón polideportivo y la piscina municipal.

Además, en cuanto a la Universidad Nacional de Educación a Distancia, se considera que la parcela que ocupa actualmente es sobredimensionada. Por lo tanto, se preve la reubicación y mejora de la UNED mediante el sistema general de equipamiento SG-EQ-22

ubicado en carretera de Ronda.

Las parcelas de los sistemas generales en suelo urbano consolidado que se han reubicado estarán sujetas al cumplimiento del artículo 75.2 de la LOUA:

*"Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:*

*a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*

*b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.*

*c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*

*d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada."*

**Cambio de condiciones particulares de edificación:**

Se deberá justificar que las alteraciones de tipología no atribuyen un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente. Según el artículo 45.2.B.b) de la LOUA las zonas donde esto ocurra deberán ser consideradas como Suelo Urbano No Consolidado. Para justificar la equivalencia tipológica se elaborará una tabla en la que se comparen las condiciones particulares de edificación de las tipologías de las NNSS con sus equivalentes establecidos en los planos de ordenación pormenorizada del PGOU.

Se especificará en los planos de ordenación pormenorizada el significado de las letras + **b**, + **a** y +**s** junto al número de plantas de la edificación.

**Respuesta:**

Se modifica según petición. Para justificar la equivalencia tipológica se incorpora una tabla en la memoria de ordenación, en la que se comparan las condiciones particulares de edificación de las tipologías de las NNSS con sus equivalentes establecidos en los planos de ordenación pormenorizada del PGOU.

Se especifica el significado de dichas letras en la leyenda de los planos B.OC.1. Ordenación Pormenorizada.

**Suelos urbano consolidado provenientes de PP aprobados:**

Se han comprobado las calificaciones establecidas en los PP (documentos de la Delegación) y se han detectado algunos errores de equivalencia entre ordenanzas asignadas en los planos de ordenación pormenorizada, que deberán aclararse o subsanarse.

**Respuesta:**

Se modifica según petición. Se ajusta la Ordenación Pormenorizada del PGOU a las calificaciones establecidas en los PP aprobados.

**Plan Especial Alcazaba:**

Se deberá explicar a que suelos se refieren los 16.391m<sup>2</sup>s de SG adscrito (coincide con la superficie de la Alameda SG-EL-02) y la gestión. Se completará la ficha con los parámetros estructurales de aplicación.

**Respuesta:**

Se modifica según petición. Se trata de una errata ya que no hay ningún sistema general adscrito a este sector. Se completa la ficha con los parámetros estructurales de aplicación, dejando claro lo siguiente: *"Los parámetros estructurales corresponden a las edificaciones existentes en el ámbito, no se permite el aumento ni de la edificabilidad ni de la densidad de vivienda."*



1.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
2.	SISTEMAS GENERALES
3.	NUEVAS CLASIFICACIONES Y DESCLASIFICACIONES
4.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
5.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
6.	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
7.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
8.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
9.	SUELO URBANO CONSOLIDADO
10.	NORMAS URBANÍSTICAS
11.	SUELO NO URBANIZABLE
12.	INFORMES SECTORIALES



Se han detectado una serie de deficiencias que afectan a los Títulos: TITULO II. Régimen urbanístico del suelo, TÍTULO III. Intervención en el mercado del suelo y la edificación, TITULO IV. Los sistemas generales, TITULO V, Condiciones estructurales de ordenación de Las distintas clases y zonas de suelo, TITULO VII: Desarrollo de la ordenación, gestión y ejecución del planeamiento, TITULO VIII. Intervención municipal para el control de la edificación y el uso del suelo, Título X. Normas básicas de edificación, usos del suelo y urbanización y TITULO XI. Condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, que deberán subsanarse adecuándolos a las prescripciones legales en vigor.

Respuesta:

Se modifican según petición las deficiencias detectadas en al normativa.



1.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
2.	SISTEMAS GENERALES
3.	NUEVAS CLASIFICACIONES Y DESCLASIFICACIONES
4.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
5.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
6.	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
7.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
8.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
9.	SUELO URBANO CONSOLIDADO
10.	NORMAS URBANÍSTICAS
11.	SUELO NO URBANIZABLE
12.	INFORMES SECTORIALES



**CATEGORÍAS:**

- Se deberá completar el capítulo de Ordenación y Protección del SNU en la Memoria de Ordenación, recogiendo las dos nuevas categorías de SNU de Protección por Legislación Específica: Monte Público GR\_10.58 JA Cuevas del Quemado y Patrimonio Histórico-Yacimientos Arqueológicos: BIC y entorno de protección (200 m).

**Respuesta:**

Se modifica según petición. Se completa la Memoria de Ordenación en el punto 1.2 Ordenación y protección del suelo no urbanizable. Suelo no urbanizable de protección por legislación específica: en cuanto a Montes Públicos se añade:

*"Montes Públicos: las medidas normativas vigentes sobre este espacio, están establecidas por:*

*Legislación específica:*

- Decreto 208/1997 de 9 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento forestal de Andalucía.
- Desarrolla la Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía.
- Decreto de Montes 485/1962 del Estado.
- Ley de montes 43/2003 modificada por la Ley 10/2006.

*Legislación sectorial:*

- Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, Ley 7/2002
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril)
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
- La Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía
- En relación a la presencia de cauces
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

En cuanto Patrimonio- Yacimientos Arqueológicos se añade:

Patrimonio histórico- Yacimientos Arqueológicos: BIC y entorno de protección: Se incluyen en esta categoría los Bienes de Interés Cultural declarados en el término municipal de Baza y sus correspondientes entornos de protección, y los demás yacimientos arqueológicos siendo de aplicación lo previsto en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, según Decreto 168/2003 de 17 de junio.

Según la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que asigna un entorno de protección de doscientos metros (200m) en suelo urbanizable y no urbanizable.

Se incluye en la Normativa el artículo 5.40 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación Medioambiental. Montes Públicos. Y se completa el apartado 5.42 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación del Patrimonio Histórico: Bienes de Interés Cultural (Zona Arqueológica de Basti y Arquitectura Defensiva Medieval) y demás Entornos de protección y Yacimientos arqueológicos."

- En la cartografía se incluye un apartado que se denomina Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable vinculadas al desarrollo de infraestructuras y de la red viaria, Así mismo, se identifican en la tabla de Sistemas Generales adscritos a áreas de reparto, a obtener por compensación. El artº 44 de la Ley 7/2002, establece que los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de este a los efectos de su valoración y obtención. Par tanto, se considera oportuno eliminar, de la denominación de

los sistemas generales, "en suelo no urbanizable" que consta en la cartografía.

**Respuesta:**

Se modifica según petición.

**ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL PEPMF:**

- La protección de AG-8, no se contempla como tal en el PGOU, sino que figura incluida en la protección por planeamiento urbanístico en la categoría de Vegas del Rio de Baza. Se deberá diferenciar esta zona de especial protección y aplicar la norma 41 del PEPMF para la regulación de usos.

**Respuesta:**

El AG-8 no está dentro del límite del término municipal de Baza según el PEPMF publicado en BOJA 61 de 27 de marzo de 2007, por tanto no se contempla en el PGOU.

- Se considera oportuno que las normas específicas de regulación de usos en los espacios catalogados, normas 37, 38 y 41, se transcriban en el documento de Normas Urbanísticas para completar el art. 5.41.

**Respuesta:**

Se modifica según petición: Se incluye en el artículo 5.47 la Norma 37-Parajes sobresalientes (PS), la Norma 38- Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS) y la Norma 41- Paisajes Agrarios Singulares (AG) del PEPMF.

- Se deberá corregir la fecha de aprobación definitiva del PEPMF, 6 de marzo de 1.987, publicado en BOJA 61 de 27 de marzo de 2007.

**Respuesta:**

Se modifica según petición.

**ADECUACIÓN A NORMATIVA SECTORIAL:**

-Se deberá cartografiar la superficie que ocupa el embalse de Negratín.

**Respuesta:**

Se modifica según petición.

- Se advierte que en la zona de Dominio Público Hidrológico, Cauces y Riberas, se establece entre los usos permitidos, los de "usos de ocio y recreo" y "Plantación de vegetación arbórea y arbustiva de rivera", tanto en la zona de servidumbre como en la zona de policía. Estos usos deberán adecuarse a la normativa sectorial correspondiente.

**Respuesta:**

Se modifica según petición.

**NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

- Se eliminara el artº 5.26.1.b) sobre la posibilidad de segregar parcelas para la localización de usos y construcciones de interés público autorizados.

**Respuesta:**

Se modifica según petición

- En cuanto a los parámetros establecidos en el artº 5.32:

Se deberá establecer una distancia mínima entre edificaciones permitidas (no sólo entre viviendas).

Se deberá incrementar la distancia mínima a suelos clasificados de los núcleos secundarios y polígonos industriales, igualándolo con la distancia a Baza (250 m). Incluso se propone una distancia mínima de 500 m.

Se deberá especificar las limitaciones a la realización de edificaciones, derivadas de la superficie adscrita a las edificaciones.

**Respuesta:**

Se modifica según petición, resultando:

*"Artículo 5.36 Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de la Superficie Adscrita a las Mismas, la Distancia entre ellas y su Agrupación.*

*Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurren una o varias de las siguientes condiciones:*

*a. La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas o esté situada a una distancia inferior a:*

*150 mt con otras edificaciones existentes o permitidas*

*500 mt con el límite del suelo clasificado en el núcleo urbano de Baza, en los núcleos de Baico, Baúl, Salazar, El Romeral, Jamúla, Zoime y los polígonos industriales.*

*100 mt con el límite de las áreas de servicio de la autovía.*

*b. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 200 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 M2 construidos.*

*Las edificaciones permitidas se regirán por las condiciones establecidas en la sección 2ª del Capítulo VII. La Ordenación Pormenorizada Del Suelo No Urbanizable, del Título XI."*

- En las categorías de especial protección por este plan, se establecen usos susceptibles de autorización, en cada subcategoría se enumeran una serie de usos y se prohíben "todos los demás". Por tanto, para determinar cuáles son los usos prohibidos se debería elaborar una relación de usos contemplados en este plan donde se incluyen los susceptibles de autorización y los usos prohibidos.

**Respuesta:**

Se modifica según petición incluyendo en los artículos correspondientes los usos prohibidos para cada categoría.

- Se deberá establecer que las condiciones de aplicación a las edificaciones permitidas son las establecidas en la Sección 2ª de la Ordenación Pormenorizada del SNU, artº 11.278 hasta 11.290, sobre condiciones para la implantación de las edificaciones.

**Respuesta:**

Se modifica según petición, se añade el siguiente párrafo al artículo 5.36:

*"Las edificaciones permitidas se regirán por las condiciones establecidas en la sección 2ª del Capítulo VII. La Ordenación Pormenorizada Del Suelo No Urbanizable, del Título XI."*

**OBSERVACIONES NORMATIVA SNU de Carácter Natural o Rural;**

- De forma genérica, se deberá revisar y establecer, en cada tipo de uso y edificación permitida, los parámetros relativos a la regulación de:

- Núcleo de población: distancia a suelo urbano o urbanizable, distancia entre edificaciones y parcela mínima a efectos de edificación.
- Reducir los porcentajes de ocupación que superen el 25 % (porcentaje de la normativa vigente),
- La altura máxima permitida no podrá superar 2 Manzanas y 8 m (normativa vigente), salvo excepciones puntuales que se deberán justificar en el proyecto.
- Establecer retranqueo a linderos.
- Sobre tramitación. Se deberán especificar las actuaciones sujetas a licencia municipal solamente, y las actuaciones que deberá tramitar previamente un Proyecto de Actuación o Plan Especial. Así mismo, se deberá indicar la obligatoriedad del pago de la prestación de garantía y de la prestación compensatoria, según lo previsto en el artº 52.4 y 5, de la Ley 7/2002, LOUA.
- Se eliminará la posibilidad de obtener los servicios urbanísticos de las redes municipales, en cualquier actuación en esta clase de suelo.

**Respuesta:**

Se modifica según petición. Se adjunta un cuadro resumiendo las determinaciones adoptadas:

- Se deberá incluir la actividad de producción de energía mediante fuentes renovables en los usos de infraestructuras y establecer unas condiciones mínimas de implantación.

**Respuesta:**

Se modifica según petición, incluyendo en el artículo 1..286 la actividad de producción de energía mediante fuentes renovables en los usos de infraestructuras y estableciendo unas condiciones mínimas de implantación.

- Se deberá eliminar de los usos de infraestructuras el abastecimiento de carburantes e incluirlo en los usos de utilidad pública e interés social.

**Respuesta:**

Se modifica según petición.

- Se deberá eliminar la posibilidad de construir viviendas que no estén vinculadas a la explotación agraria y ganadera (artº 11.281,4 y artº 11.290)

**Respuesta:**

Se modifica según petición, Quedando el punto 4 del artículo 11.288 de la siguiente manera: *"Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar vinculados a las explotaciones agrícolas."*

Se elimina el artículo 11.290 Condiciones de las edificaciones de uso Residencial.

CONDICIONES EDIF. PERMITIDA	LINDEROS	ALTURA	OCUPACION	PARCELA MINIMA	DISTANCIA A S.U. o.SUB	DISTANCIA ENTRE EDIF.
CASSETAS APEROS	6 m	5 m	25 m2	Cualquiera	500 m	150 m
INST. GANADERAS	6 m	5 m	2%	UMC	500 m	500 m
OTRAS EDIF. AGROPE.	6 m	7 m	2 % - 200 m2	UMC	500 m	500 m
VIVIENDA AGRARIA	10 m	5 m	2 % - 150 m2	UMC	500 m	150 m
ALOJAMIENTO TEMPORAL EMPLEADOS	6 m	4 m	150 m2	UMC	500 m	150 m
INST. INDUSTRIALES	10 m	8 m	25 %	UMC	500 m	250 m
ACT. EN MEDIO RURAL	10 m	5 m	1 % y 5 %	UMC	500 m	150 m
ACT. DE OCIO	15 m	5 m	15 %	UMC	500 m	150 m
ACT. UTILIDAD PUBLICA (dotaciones y equipam.)	10 m	8 m	25 %	UMC	500 m	150 m
EXPLOT. EXTRACTIVAS	10 m	8 m	25 %	UMC	2 km	250 m

- Se deberá ampliar las condiciones de implantación de las viviendas ligadas a la explotación agropecuaria, estableciendo unas condiciones mínimas que justifiquen la necesidad de dicha construcción para atender las tareas de la explotación.

Respuesta:

Se modifica según petición, añadiendo el siguiente punto al artículo 11.289.4:

*j) Se deberá justificar suficientemente, a criterio del ayuntamiento, la necesidad de la implantación de la vivienda ligada a la explotación agropecuaria, debiendo cumplir como mínimo las siguientes condiciones:*

*- La distancia a cualquier núcleo de población será mayor de 500 metros.*

*- Que dicha vivienda es el lugar de residencia habitual del titular de la actividad.*

*- Que la actividad principal del titular está ligada a la explotación de la parcela afectada."*

- Se deberá completar las condiciones mínimas para la implantación de Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas.

Respuesta:

Se modifica según petición, añadiendo el siguiente punto al artículo 11.289.5:

*"j) Se deberá justificar suficientemente, a criterio del ayuntamiento, la necesidad de la implantación de la vivienda ligada a la explotación agropecuaria, debiendo cumplir como mínimo las siguientes condiciones:*

*- La distancia a cualquier núcleo de población será mayor de 500 metros.*

*- Que la explotación de la parcela afectada requiere alojamiento para los empleados en las labores agrícolas de la finca, dado el carácter temporal e intensivo de la actividad."*

- En el artº 11.283.2 Otras Industrias, se eliminará que la edificabilidad sea de 7.500 m2 y la parcela mínima de 15.000 m2. Se regularán otras condiciones que incrementen la parcela mínima y disminuya la superficie construida permitida. En todo caso, estas condiciones deberán incluirse en el apartado 4.

Respuesta:

Se modifica según petición.

- Se deberá unificar la regulación del uso infraestructuras regulado en los artº 11.280 y 11.285. En cuanto a su tramitación, unas actuaciones estarán sometidas a únicamente a licencia municipal y otras, como Actuaciones de interés Público, deberán tramitar previamente un Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Respuesta:

Se modifica según petición.

- Las edificaciones previstas en el artº 11.289 están reguladas en el artº 11.284 y 11.287, por tanto, se integrarán en sus respectivos apartados.

Respuesta:

Se modifica según petición.

- Se deberá completar el artº 11.286, con la regulación de la actividad instalaciones turísticas en superficies superiores a 50 Has, permitida en SNU de Carácter Rural Jámula.

Respuesta:

Se modifica según petición.

## EDIFICACIONES EXISTENTES

- Se deberá aportar un inventario de edificaciones existentes, no catalogadas, y establecer una regulación específica.

Respuesta:

Se modifican los planos de ordenación completa y se añade el siguiente artículo en la normativa:

*"Artículo 11.287 Inventario de edificaciones existentes.*

*1. El inventario de edificaciones o construcciones existentes en el suelo no urbanizable debe estar compuesto por los elementos identificados en el catastro rústico vigente a fecha de la aprobación definitiva del Plan General. La actualización o modificación de dicho inventario tendrá el carácter de innovación del planeamiento general.*

*2. El PGOU programa la realización del inventario de edificaciones o construcciones existentes no catalogadas, incluyendo referencia catastral de cada uno de los elementos, con un límite máximo de tres años para su elaboración, a contar desde la Aprobación Definitiva.*

*3. El PGOU recoge en el plano de ordenación completa las edificaciones existentes, no catalogadas en el suelo no urbanizable, correspondiente a la cartografía base, prevaleciendo la información recogida en la cartografía de mayor detalle."*



---

1.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO
2.	SISTEMAS GENERALES
3.	NUEVAS CLASIFICACIONES Y DESCLASIFICACIONES
4.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
5.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
6.	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
7.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
8.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
9.	SUELO URBANO CONSOLIDADO
10.	NORMAS URBANÍSTICAS
11.	SUELO NO URBANIZABLE
12.	INFORMES SECTORIALES



**Carreteras Autonómicas A-334, antigua N-342 y A-92N (C. Obras Públicas y Transportes)**

Se deberá incluir en las fichas de los ámbitos que estén afectados por "accesos y glorietas" la respuesta al punto 2 del informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial el 28 de noviembre de 2007.

Se deberá incluir en las fichas de los ámbitos que estén afectados por las carreteras, la contestación al punto 4 del informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial el 28 de noviembre de 2007.

**Respuesta:**

Se incluyen ambos puntos en las fichas que a continuación se especifican:

*(Punto 2) "Los accesos y glorietas cumplirán la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio, por lo que se considera el grafiado representado en planos únicamente orientativo.*

*Será obligatorio estudiar y recoger en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo el cumplimiento de la normativa de obligado cumplimiento en esta materia y se recabará, en su caso, el informe correspondiente del servicio de Carreteras.*

*Todos los accesos a glorietas propuestas por el Plan General se consideran no vinculantes y se graficarán con líneas discontinuas en los planos de ordenación."*

Los sectores afectados por este punto son:

PERI-01, PERI-02, PERI-08, PERI-09, SUO-I-01, SUS-I-01, SUS-I-02, SUS-T-01, SUS-T-03, SUNS-01, SUNS-03, SUNS-07, SUNS-08.

*(Punto 4) "Todos los documentos de planeamiento de desarrollo que afecten a la carretera o a alguno de sus elementos funcionales, así como a la estabilidad de los terrenos circundantes, se someterán a informe preceptivo, como así se establece en el artículo 21 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre."*

Los sectores afectados por este punto son:

PERI-01, PERI-02, PERI-05, PERI-07, PERI-08, PERI-09, PERI-CH-06, PERI-CH-07b, PERI-CH-10, UE-01, UE-02, UE-04, UE-05, UE-06, UE-12, UE-14, UT-R-01, SUNC-R-01, SUNC-R-02, SUO-I-01, SUS-I-01, SUS-I-02, SUS-T-01, SUS-T-03, SUNS-01, SUNS-02, SUNS-03, SUNS-07, SUNS-08.

**Declaración de Impacto Ambiental (C. Media Ambiente):**

Con respecto al cumplimiento del condicionado 2 de la DIA, se ha detectado que algunas de las correcciones que se enumeran en el documento "Respuesta a los informes Sectoriales", no han quedado recogidas en el documento de PGOU Aprobado Provisionalmente con fecha 28/01/2010. Se verificará la inclusión de todos los aspectos requeridos en la DIA.

**Respuesta:**

Se modifica según petición.

**Agenda Andaluza del Agua (C. Media Ambiente):**

En relación al punto 2 y 5 del informe de la Agenda Andaluza del Agua, se deberá recoger en todas las fichas de ordenación la obligación del planeamiento de desarrollo de ser informado por la Agenda Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos. Así mismo, en las fichas de los ámbitos que contengan terrenos en zona inundable se obligará a que el planeamiento de desarrollo precise un estudio hidrológico e hidráulico de detalle... que permita reconocer la zona inundable de periodo de retorno de 500 años.

**Respuesta:**

Se modifica según petición.

Se recoge en todas las fichas de ordenación lo siguiente: *"El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos."*

En las fichas de los ámbitos que contengan terrenos en zona inundable... se recoge lo siguiente: *"El planeamiento de desarrollo precisa un estudio hidrológico e hidráulico de detalle que permita reconocer la zona inundable de periodo de retorno de 500 años."*