

Determinaciones que se deben adoptar como consecuencia de la suspensión de las deficiencias sustanciales observadas en la Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

Índice:

FINALIDAD DEL DOCUMENTO.	5
JUSTIFICACIÓN DE LAS SUBSANACIONES ADOPTADAS.	7
Punto 2º Apartado 1.	7
Punto 2º. Apartado 2.	8
Punto 2º. Apartado 3.	10
Punto 3º. Apartado 1.	12
1. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON EL ÁMBITO SUNC-BA-22.	13
- FICHA PLANEAMIENTO.	15
- ÁREA DE REPARTO.	17
2. MODIFICACIONES A LA NORMATIVA-ORDENANZA	19
3. MODIFICACIÓN EN PLANOS COMO CONSECUENCIA DE LAS SUBSANACIONES DE LAS DETERMINACIONES SUSPENDIDAS	29
ANEXO 1. ACUERDO DE LA SUSPENSIÓN DE LAS DEFICIENCIAS SUSTANCIALES OBSERVADAS EN LA RESOLUCIÓN DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2011, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-028/2011 DE REVISIÓN DEL P.G.O.U. DE BAEZA. ASPECTOS SUSPENDIDOS Y DENEGADOS.	30

Finalidad del documento.

El presente documento tiene por finalidad adoptar las nuevas determinaciones que resuelvan las cuestiones suspendidas en el punto 2º y 3º de la Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

Los puntos 2º y 3º de la Resolución suspendían algunos de los contenidos del P.G.O.U. de Baeza por entenderse que las determinaciones adoptadas eran incompletas o planteaban deficiencias sustanciales que debían solventarse.

A continuación las deficiencias detectadas en el punto 2º y 3º de la Resolución se identifican siguiendo los apartados de esa resolución.

Cada apartado reproduce el texto literal de la Resolución y la solución que se propone en cada caso.

Justificación de las subsanaciones adoptadas.

Punto 2º Apartado 1.

El ámbito definido SUC-BA-ED-3, dado que precisa obras de urbanización no interiores o de mera dotación complementaria de infraestructuras; por lo que los terrenos han de considerarse con la categoría de SUNC, conforme al art. 45.2.B de la LOUA, salvo en la parte edificada que se mantiene como consolidado.

La resolución establece que la clasificación adecuada del suelo es considerar como suelo urbano consolidado la parte de parcela ocupada por edificación y el resto incluirlo como suelo urbano no consolidado.

La parte considerada como suelo urbano no consolidada deberá cargar con la dotación de infraestructura y la apertura de calle que se prevé en la parte sur del ámbito.

Al suelo urbano consolidado se le asigna la ordenanza Terciaria 1 con altura máxima de 4 plantas.

El suelo urbano no consolidado se configura como unidad que se denomina SUNC-BA-22.

Se mantiene la edificabilidad residencial prevista y se reduce la edificabilidad terciaria, atendiendo a la edificación que se destina a este fin en el suelo que ahora se extrae del ámbito de actuación.

La unidad cubre en su interior la reserva mínima de dotación exigida por el art 17.1 de la LOUA. Se establece una reserva para espacios libres de 600 m².

La unidad configura el área de reparto nº18 cuyo aprovechamiento medio tiene valores semejantes a las restantes áreas de reparto que incorporan los suelos urbanos no consolidados del núcleo de Baeza.

La nueva ficha para el ámbito SUNC-BA-22 se incluye a continuación:

Punto 2º. Apartado 2.

Las siguientes actividades en SNU: Edificios destinados a alojamiento temporal de trabajadores (art. 11.172.4); actividades de interés público: actividades destinadas a dotaciones especiales de la población (art. 11.176.B.2.B.2); otras actividades que deban ser implantadas en SNU, (art. 11.176.B.2.D); industrias o actividades no integrables en áreas urbanas (art. 11.176.B.2.F) y edificaciones de uso residencial (art. 11.177.4), pues se consideran desproporcionadas las condiciones establecidas sobre ocupación máxima de parcela, superficie máxima o edificabilidad, por lo que deberán reconsiderarse dichas determinaciones.

Se reconsideran las condiciones de parcela mínima, ocupación y edificabilidad para los usos indicados. Como criterio general se establece la protección del suelo no urbanizable y su reserva para usos agropecuarios. La ocupación con edificación de este tipo de suelo estará justificada en necesidades agropecuarias o en la necesidad de localizar actividades que deban estar en este suelo por su naturaleza o por ser incompatibles con las áreas urbanas.

En el suelo no urbanizable no se pueden formar núcleos de población o agregaciones de edificación que den como resultado asentamientos de actividades. Por ello se utilizan parámetros dimensionales que aseguren una escasa ocupación del suelo, un alejamiento entre construcciones y el aspecto aislado de la edificación.

En el cuadro siguiente se indican las dimensiones previstas por el planeamiento y las que se proponen:

	Contenido documento sometido a la Comisión Provincial	Propuesta de subsanación
Edificios destinados a alojamiento temporal de trabajadores (art. 11.172.4)	La superficie máxima de la edificación de mil (1.000) metros cuadrados	La superficie máxima de la edificación de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
actividades de interés público: actividades destinadas a dotaciones especiales de la población (art. 11.176.B.2.B.2)	La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el 70%, siendo la edificabilidad máxima de 1.5 m ² /m ² s.	La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el 20%. La superficie mínima de la parcela será de 1 Ha.

<p>otras actividades que deban ser implantadas en SNU, (art. 11.176.B.2.D)</p>	<p>La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%). En las áreas reservadas para actividades productivas de interés público y social la ocupación de la parcela podrá alcanzar el 60% de la parcela.</p>	<p>La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%). La parcela tendrá una superficie mínima de 2 Has.</p>
<p>industrias o actividades no integrables en áreas urbanas (art. 11.176.B.2.F)</p>	<p>La ocupación máxima de la parcela será del 50%</p>	<p>La ocupación máxima de la parcela será del 20%.</p>
<p>edificaciones de uso residencial (art. 11.177.4)</p>	<p>La superficie máxima ocupada no podrá superar los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.</p>	<p>La superficie máxima ocupada no podrá superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.</p>

Punto 2º. Apartado 3.

Las siguientes categorías se SNU, hasta tanto no se fijen las determinaciones de la ordenación urbanística que eviten la formación de nuevos asentamientos:

- I. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación ambiental, Red Natura 2000: ZEPAs, Hábitats de Interés Comunitario, Zona de Importancia para las Aves y Sitios Ramsar (que se regulan en los apartados A., C., D Y E del artículo 11.154).
- II. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, Áreas de Interés Biótico (que se regula en el artículo 11.162).
- III. En el suelo no urbanizable de carácter rural:
 1. Par las actividades de interés público: actividades destinadas al ocio de la población sin edificabilidad significativa (artículo 11.176.B.2.A.)
 2. Para las actividades de interés público: actividades destinadas a dotaciones especiales de la población (artículo 11.176.B.2.B.2.)
 3. Para las actividades de interés público: actividades de turismo rural (artículo 11.176.B.2.C.)
 4. Para las actividades de interés público: otras actividades que deban ser implantadas en el suelo no urbanizable, excepto las industrias no integrables en el área urbana (artículo 11.176.B.2.D.)

Los apartados I II se refieren a zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido. En estas zonas la edificación debe quedar restringida a las construcciones que no sean incompatibles con los recursos naturales o paisajísticos que son objeto de protección. Las exigencias para evitar la formación de núcleos de población en ellas son similares. Por ello, la subsanación se resuelve modificando el artículo que regula de forma general la formación de nuevos asentamientos.

La regulación para evitar la formación de nuevos asentamiento se establece de forma general en el artículo 11.150 "Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación".

	Contenido documento sometido a la Comisión Provincial	Propuesta de subsanación
artículo 11.150 "Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación"	La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas.	La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas y en su defecto 20.000 m2 y separada de los linderos de la parcela al menos 10m.

Respecto al apartado III, referente a las determinaciones de la ordenación urbanística que eviten la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable de carácter rural, se trata de actividades susceptibles de ocupación y edificación muy dispar por lo que se considera su tratamiento de manera diferenciada.

Se establece para cada uno de las actividades un tamaño mínimo de parcela en función de las exigencias funcionales de cada uso y la previsible incidencia de la construcción en la formación de un paisaje abierto, sin concentración de edificación.

Siguiendo este criterio se adopta un tamaño de parcela mínima de 1 Has para usos destinados a dotaciones y equipamientos especiales que deban localizarse en suelo no urbanizable.

Se establece una parcela mínima de 2 Has., para las actividades de turismo rural y otras actividades que deban ser localizadas en el suelo no urbanizable y no estén recogidas específicamente en el artículo 11.176.

	Propuesta de subsanación
Actividades destinadas al ocio de la población sin edificabilidad significativa (artículo 11.176.B.2.A.)	La superficie mínima de parcela será de 1 Ha. La edificación ocupará como máximo un 15% de la superficie de la parcela.
Actividades destinadas a dotaciones especiales de la población (artículo 11.176.B.2.B.2.)	La superficie mínima de parcela será de 1 Ha.
Actividades de interés público: actividades de turismo rural (artículo 11.176.B.2.C.)	Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el 30%. La parcela tendrá una superficie mínima superior a 3 Has.

Actividades que deban ser implantadas en el suelo no urbanizable, excepto las industrias no integrables en el área urbana (artículo 11.176.B.2.D.)	La parcela tendrá una superficie mínima de 2 Has.
---	---

Punto 3º. Apartado 1.

Denegar la clasificación como suelo urbano no consolidado (SUNC-LE-2. con uso industrial) del núcleo urbano de Las Escuelas, que deberá ser clasificado como Suelo No Urbanizable, por presentar riesgos ciertos para la población.

Los terrenos de la unidad SUNC-LE-2 se localizan en el lateral de la balsa de riego localizada en el núcleo de Las Escuelas.

La unidad deberá eliminarse y clasificar los terrenos como suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística por existir riesgos para la urbanización y la edificación.

1. Determinaciones en relación con el ámbito SUNC-BA-22.

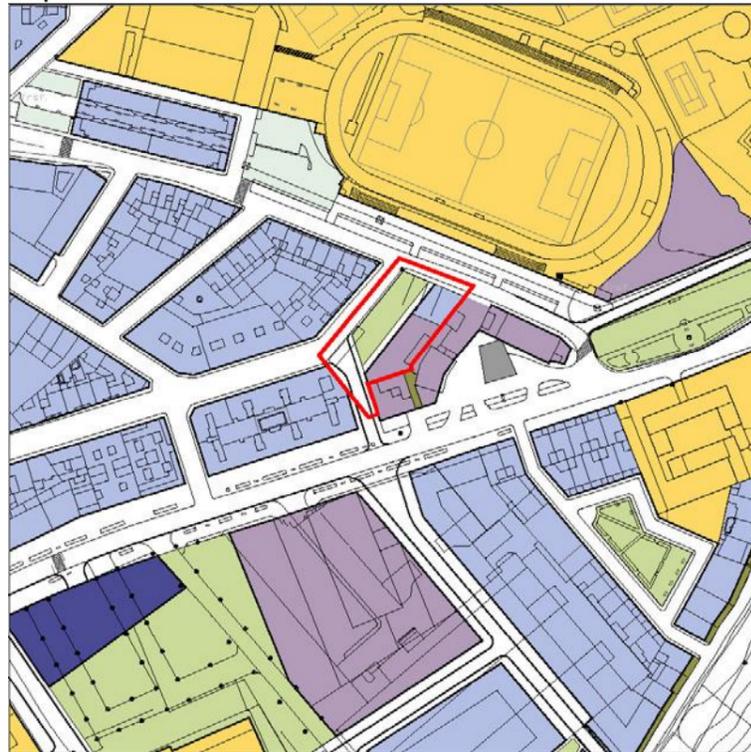
Se aporta ficha del ámbito SUNC-BA-22 y ficha del Área de Reparto.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Terciario		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
2.500,00	0,79	16,00	190,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Extensión noroeste

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 1.977,40

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
2	2	4

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
18	2.097,40	1.887,66

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
ER-VPO Pluri	190	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido
ER-Libre Pluri	240	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre
E-Terciaria	1547,4	Uso terciario y comercial, mercado

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
600,00		Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

El ámbito de la actuación se circunscribe a la parte de parcela no construida del antiguo Hotel Alcázar. La parcela tiene frente al Camino de la Redonda, y Tres Fuentes. La delimitación se contiene en planos. Se incorpora como ámbito de reforma en suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

Los objetivos de la actuación es garantizar una disposición de alturas y usos acorde con las que aparecen en este lugar de la ciudad. Se abrirá una calle en el lado sur de la parcela que unirá las calles Puche Pardo y Tres Fuentes según se recoge en planos. El Estudio de Detalle establecerá la ordenación de volúmenes sin superar los parámetros máximos asignados en esta ficha a la actuación

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

La ordenación establecerá la alineación en la calle de nueva apertura que como mínimo deberá tener 11 m de anchura

En relación con la distribución de usos:

Se establece como uso de la edificación el terciario con una altura máxima de 4 plantas y el residencial en tipología plurifamiliar en el frente del camino de la Redonda. La edificación se localizará en el frente de las calles de nueva apertura, Calle Tres Fuentes y Camino de la Redonda.

Se destinará a espacio libre público la parte la parcela con frente a la calle Tres Fuentes. Los volúmenes edificados presentarán fachada a las calles y al espacio libre público.

En relación con la protección de recursos:

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Baeza urbanizable sectorizado residencial interno	Nº Area reparto	17
Clase-suelo	Urbanizable sectorizado		
DATOS BÁSICOS			
Superficie S	27212	Aprov-Obj-Equi	18427,5
Superficie SG	0	AM	0,67718286
Sup-Area reparto	27212	Aprov-Subj-Equi	16584,75
Aprov-Objetivo	16300	Aprov Admin	1842,75
COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA			
E-Industrial	1	Coeficiente de homogeneización	1
ER-VPO Pluri	1		
ER-VPO Uni	1,1		
E-Indnave	1,25		
E-Terciaria	1,3		
ER-Libre Pluri	1,8		
ER-Libre Uni	2		
SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN			
SUS-BA-5	Antiguo sector S-4		0,75

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye el sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-BA-5 de destino residencial que se localiza en el interior del ámbito de Baeza. El Sector coincide con el sector S-4 del Plan anterior que no se desarrolló. En el interior al sector y adscrito al mismo se localiza el sistema general SG-EQ-E-BA-8. Se establece como coeficiente de posición 1 y coeficiente de urbanización 0,75.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	SUNC-BA-22	Nº Area reparto	18		
Clase-suelo	Urbano no consolidado				
DATOS BÁSICOS					
Superficie S	2500	Aprov-Obj-Equi	2097,4		
Superficie SG	0	AM	0,83896		
Sup-Area reparto	2500	Aprov-Subj-Equi	1887,66		
Aprov-Objetivo	1977,4	Aprov Admin	209,74		
COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA					
E-Industrial	1	Coeficiente de homogeneización	1		
ER-VPO Pluri	1				
E-Terciaria	1				
ER-VPO Uni	1,1				
ER-Libre Pluri	1,5				
ER-Libre Uni	1,5				
SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN					
SUNC-BA-22	Trasera antiguo hotel Alcazar				1

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye el área de suelo urbano no consolidado localizada en el núcleo de Baeza SUNC-BA-22 y que se destina a actividades residenciales y usos terciarios. Se establece como coeficiente de posición 1 y coeficiente de urbanización 1.

2. Modificaciones a la Normativa-Ordenanza

<p>Modificaciones a la normativa derivadas del Punto 2 de la Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.</p> <p>Se recoge el texto integro de los artículos que sufren alguna modificación.</p>	
<p>Redacción documento presentado a aprobación definitiva</p>	<p>Redacción solventando la deficiencia</p>
<p>Artículo 11.150 Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 100 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 m² construidos. 	<p>Artículo 11.150 Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas y en su defecto 20.000 m² y separada de los linderos de la parcela al menos 10m. La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas y en su defecto 80 m. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con centro en el centro geométrico de la edificación y un radio igual o menor a 100 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 m² construidos.
<p>Artículo 11.172 Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en la Zona del Suelo no Urbanizable de carácter rural Tipo I.</p> <p>4. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes</p>	<p>Artículo 11.172 Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en la Zona del Suelo no Urbanizable de carácter rural Tipo I.</p> <p>4. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes</p>

<p>explotaciones superiores a 50 Has, que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, cumpliendo las condiciones establecidas en el 11.177, con una superficie máxima de la edificación de mil (1.000) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros. Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.</p>	<p>explotaciones superiores a 50 Has, que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, cumpliendo las condiciones establecidas en el 11.177, con una superficie máxima de la edificación de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros. Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.</p>
<p>Artículo 11.176 Condiciones de la edificación vinculada a Actividades de Interés Público.</p> <p>Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social y que deban ubicarse en el medio rural, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA, deberán asegurar la preservación de la naturaleza del suelo no urbanizable, la no inducción de formación de núcleos de población y garantizarán las restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas mediante las siguientes acciones que se indican más adelante.</p> <p>A efectos de aplicación de estas condiciones se diferencian el entorno de la carretera de lbros según se señala en planos del resto de los suelos no urbanizables del Tipo I y Tipo II.</p> <p>A. Condiciones a aplicar a las actividades que se incorporen en los terrenos localizados en el entorno de la carretera de lbros. Esta área se identifica en el plano nº2 como suelo reservado para actividades productivas de interés público.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación. b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente 	<p>Artículo 11.176 Condiciones de la edificación vinculada a Actividades de Interés Público.</p> <p>Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social y que deban ubicarse en el medio rural, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA, deberán asegurar la preservación de la naturaleza del suelo no urbanizable, la no inducción de formación de núcleos de población y garantizarán las restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas mediante las siguientes acciones que se indican más adelante.</p> <p>A efectos de aplicación de estas condiciones se diferencian el entorno de la carretera de lbros según se señala en planos del resto de los suelos no urbanizables del Tipo I y Tipo II.</p> <p>A. Condiciones a aplicar a las actividades que se incorporen en los terrenos localizados en el entorno de la carretera de lbros. Esta área se identifica en el plano nº2 como suelo reservado para actividades productivas de interés público.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación. b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente

<p>Plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> c. Parcela mínima 5.000 m2. d. Se separará de los linderos al menos 10 m. e. La ocupación máxima de la parcela será del 60% f. La altura de la edificación no excederá de 9 m. Excepcionalmente se permitirá una altura superior cuando esta sea exigida por la maquinaria o el proceso productivo a desarrollar. g. Deberán garantizar el acceso desde vía rodada sin deterioro de la calidad y funcionalidad de ésta. h. Deberán garantizar el aparcamiento en el interior de la parcela. i. Las áreas de aparcamiento, los espacios no ocupados por la edificación y carentes de uso y las bandas de separación a linderos serán arboladas. j. Se establecerá un programa de restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato. k. En todo caso el propietario de la actuación deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos. l. Las actividades ya implantadas en este ámbito seguirán las condiciones indicadas de forma de recomendación pudiendo ajustarse a sus circunstancias concretas mediante informe técnico justificativo. m. Las actividades a implantar en esta zona estarán en relación con el uso principal de las instalaciones ya localizadas y destinadas mayoritariamente a almazaras y embasadoras de aceite, se autorizarán usos como la venta y comercialización de productos agrícolas y/o ligados a los procesos industriales de las 	<p>Plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> c. Parcela mínima 5.000 m2. d. Se separará de los linderos al menos 10 m. e. La ocupación máxima de la parcela será del 60% f. La altura de la edificación no excederá de 9 m. Excepcionalmente se permitirá una altura superior cuando esta sea exigida por la maquinaria o el proceso productivo a desarrollar. g. Deberán garantizar el acceso desde vía rodada sin deterioro de la calidad y funcionalidad de ésta. h. Deberán garantizar el aparcamiento en el interior de la parcela. i. Las áreas de aparcamiento, los espacios no ocupados por la edificación y carentes de uso y las bandas de separación a linderos serán arboladas. j. Se establecerá un programa de restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato. k. En todo caso el propietario de la actuación deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos. l. Las actividades ya implantadas en este ámbito seguirán las condiciones indicadas de forma de recomendación pudiendo ajustarse a sus circunstancias concretas mediante informe técnico justificativo. m. Las actividades a implantar en esta zona estarán en relación con el uso principal de las instalaciones ya localizadas y destinadas mayoritariamente a almazaras y embasadoras de aceite, se autorizarán usos como la venta y comercialización de productos agrícolas y/o ligados a los procesos industriales de las
--	--

<p style="text-align: center;">almazaras..</p> <p>B. Condiciones a aplicar en los suelos no urbanizables del Tipo I y Tipo II excluidos los terrenos localizados en el entorno de la carretera de Ibros.</p> <p>1. Con carácter general:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación. b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan. c. Deberán situarse a una distancia superior a quinientos (500) metros del núcleo de población, excepto las específicamente contempladas en este Plan como el deportivo localizado al norte de la Academia o la ampliación de la Academia de la Guardia Civil y los espacios reservados para la localización de actividades productivas de interés público y social: <ul style="list-style-type: none"> - En la carretera de Ibros se reserva un ámbito para localizar almazaras e instalaciones ligadas a la producción de aceite. d. Deberán garantizar el acceso desde vía rodada sin deterioro de la calidad y funcionalidad de ésta. e. Deberán garantizar el aparcamiento en el interior de la parcela. f. Las áreas de aparcamiento, los espacios no ocupados por la edificación y carentes de uso y las bandas de separación a linderos serán arboladas. g. Se establecerá un programa de restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato. h. En todo caso el propietario de la actuación deberá asegurar la 	<p style="text-align: center;">almazaras..</p> <p>B. Condiciones a aplicar en los suelos no urbanizables del Tipo I y Tipo II excluidos los terrenos localizados en el entorno de la carretera de Ibros.</p> <p>1. Con carácter general:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación. b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan. c. Deberán situarse a una distancia superior a quinientos (500) metros del núcleo de población, excepto las específicamente contempladas en este Plan como el deportivo localizado al norte de la Academia o la ampliación de la Academia de la Guardia Civil y los espacios reservados para la localización de actividades productivas de interés público y social: <ul style="list-style-type: none"> - En la carretera de Ibros se reserva un ámbito para localizar almazaras e instalaciones ligadas a la producción de aceite. d. Deberán garantizar el acceso desde vía rodada sin deterioro de la calidad y funcionalidad de ésta. e. Deberán garantizar el aparcamiento en el interior de la parcela. f. Las áreas de aparcamiento, los espacios no ocupados por la edificación y carentes de uso y las bandas de separación a linderos serán arboladas. g. Se establecerá un programa de restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los
--	---

<p>prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.</p> <p>2. Con carácter particular:</p> <p>A. Actividades destinadas al ocio de la población sin edificabilidad significativa.</p> <p>1. Se incluyen actividades como áreas deportivas, parques hípicos, parques de ocio.</p> <p>2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:</p> <p>a. La edificación se destinará a oficinas, servicios higiénicos, almacenes, cuadras, picaderos cubiertos, club social, áreas de restauración etc.</p> <p>b. La altura máxima no superará los cinco (5) metros.</p> <p>B. Actividades destinadas a dotaciones especiales de la población.</p> <p>1. Se incluyen aquí las instalaciones de centros educativos, asistenciales, deportivos o culturales que por su especial finalidad deban localizarse en el suelo no urbanizable tales como centros asistenciales para la curación, el cuidado, la protección o la reinserción de colectivos, centros educativos para la enseñanza de técnicas agropecuarias o ambientales, centros de investigación de recursos naturales o similares. Dentro de este grupo se integra la reserva de suelo para la ampliación de la instalación de la Academia de la Guardia Civil.</p> <p>2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:</p> <p>a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.</p>	<p>terrenos y de su entorno inmediato.</p> <p>h. En todo caso el propietario de la actuación deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.</p> <p>2. Con carácter particular:</p> <p>A. Actividades destinadas al ocio de la población sin edificabilidad significativa.</p> <p>1 Se incluyen actividades como áreas deportivas, parques hípicos, parques de ocio.</p> <p>2 Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:</p> <p>a. La edificación se destinará a oficinas, servicios higiénicos, almacenes, cuadras, picaderos cubiertos, club social, áreas de restauración etc.</p> <p>b. La altura máxima no superará los cinco (5) metros.</p> <p>c. La superficie mínima de la parcela será de 1 Ha.</p> <p>d. La edificación ocupará como máximo un 15% la parcela.</p> <p>B. Actividades destinadas a dotaciones especiales de la población.</p> <p>1. Se incluyen aquí las instalaciones de centros educativos, asistenciales, deportivos o culturales que por su especial finalidad deban localizarse en el suelo no urbanizable tales como centros asistenciales para la curación, el cuidado, la protección o la reinserción de colectivos, centros educativos para la enseñanza de técnicas agropecuarias o ambientales, centros de investigación de recursos naturales o similares. Dentro de este grupo se integra la reserva de suelo para la</p>
--	--

<p>b. La altura no podrá superar los siete (7) metros.</p> <p>c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el 70%, siendo la edificabilidad máxima de 1.5 m²/m²s.</p> <p>C. Actividades de turismo rural.</p> <p>1. Son aquellas que desarrollan actividades de alojamiento de personas conforme lo previsto en el art.34 y art.5 del Decreto 47/2004 de 10 de Febrero, de establecimientos hoteleros.</p> <p>2. Los hoteles que se consideren de interés público en suelo no urbanizable deberán reunir los siguientes requisitos:</p> <p>a. Cada instalación no podrá superar las 100 plazas de alojamiento.</p> <p>b. Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva, características de los materiales y colores, no pudiendo alcanzar una altura superior a 2 plantas desde la rasante natural del terreno.</p> <p>c. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.</p> <p>3. Acondicionamiento de edificaciones para casas rurales.</p> <p>Las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable podrán ser acondicionadas como casas rurales para alojamiento turístico, sin que ello comporte un incremento de su edificabilidad superior al 40% o a 150 m² de techo.</p> <p>4. Las instalaciones hoteleras, instalaciones complementarias turísticas y campamentos turísticos que se ubiquen en suelo no</p>	<p>ampliación de la instalación de la Academia de la Guardia Civil.</p> <p>2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:</p> <p>a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.</p> <p>b. La altura no podrá superar los siete (7) metros.</p> <p>c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el 20%.</p> <p>d. La superficie mínima de la parcela será de 1 Ha.</p> <p>C. Actividades de turismo rural y otros al servicio de la carretera.</p> <p>1. Los hoteles que se consideren de interés público en suelo no urbanizable deberán reunir los siguientes requisitos:</p> <p>a. Cada instalación no podrá superar las 100 plazas de alojamiento.</p> <p>b. La implantación de establecimientos hoteleros rurales y complejos turísticos rurales la parcela tendrá una superficie mínima superior a 3 Has. Para el resto de establecimientos la parcela tendrá una superficie no inferior a 1 Ha.</p> <p>c. La edificación ocupará como máximo un 30% de la superficie de la parcela.</p> <p>d. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.</p> <p>e. Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva, características de los materiales y colores, no pudiendo alcanzar una altura superior a 2 plantas desde la rasante natural del terreno.</p> <p>f. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la</p>
---	--

<p>urbanizable, deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.</p> <p>D. Otras Actividades que deban ser implantadas en el suelo no urbanizable excepto industrias no integrables en el área urbana.</p> <p>a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.</p> <p>b. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.</p> <p>c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%). En las áreas reservadas para actividades productivas de interés público y social la ocupación de la parcela podrá alcanzar el 60% de la parcela.</p> <p>E. Campos de golf.</p> <p>1. No podrán incorporar otros usos o edificaciones que los vinculados directamente a la actividad recreativa y deportiva, club social, hotel y servicio de restauración.</p> <p>2. En caso de que incorpore instalación hotelera le será de aplicación lo establecido en el apartado de este artículo relativo a estas instalaciones.</p> <p>3. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se deberá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación:</p> <p>a. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas ó 8 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado. Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno.</p> <p>b. La instalación deberá ajustarse a lo previsto en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero,</p>	<p>reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.</p> <p>3. Acondicionamiento de edificaciones para casas rurales.</p> <p>Las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable podrán ser acondicionadas como casas rurales para alojamiento turístico, sin que ello comporte un incremento de su edificabilidad superior al 40% o a 150 m² de techo.</p> <p>4. Las instalaciones hoteleras, instalaciones complementarias turísticas y campamentos turísticos que se ubiquen en suelo no urbanizable, deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.</p> <p>D. Actividades que deban ser implantadas en el suelo no urbanizable.</p> <p>a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.</p> <p>b. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.</p> <p>c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%). En las áreas reservadas para actividades productivas de interés público y social la ocupación de la parcela podrá alcanzar el 30% de la parcela.</p> <p>d. La parcela tendrá una superficie mínima de 2 Has.</p> <p>E. Campos de golf.</p> <p>1. No podrán incorporar otros usos o edificaciones que los vinculados directamente a la actividad recreativa y deportiva, club social, hotel y</p>
---	---

<p>regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.</p> <p>F. Industrias o Actividades no integrables en áreas urbanas e instalaciones para la producción de energía.</p> <p>Las actividades e industrias que no puedan localizarse en suelo urbano o urbanizable por sus especiales características productivas o por generar molestias a las áreas residenciales o crear conflictos de uso o infraestructuras con las redes urbanas podrán localizarse en estas zonas siguiendo las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parcela mínima 3 Has. 2. Se separará de los linderos al menos 20 m. 3. La ocupación máxima de la parcela será del 50% 4. La altura de la edificación no excederá de 9m. Excepcionalmente se permitirá una altura superior cuando esta sea exigida por la maquinaria o el proceso productivo a desarrollar. <p>La parte de parcela no ocupada por edificación y al menos un 30% será objeto de un tratamiento paisajístico.</p>	<p>servicio de restauración.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. En caso de que incorpore instalación hotelera le será de aplicación lo establecido en el apartado de este artículo relativo a estas instalaciones. 3. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se deberá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación: <ol style="list-style-type: none"> b. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas ó 8 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado. Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno. c. La instalación deberá ajustarse a lo previsto en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía. <p>F. Industrias no integrables en áreas urbanas e instalaciones para la producción de energía.</p> <p>F.1. Las industrias que no puedan localizarse en suelo urbano o urbanizable por sus especiales características productivas o por generar molestias a las áreas residenciales o crear conflictos de uso o infraestructuras con las redes urbanas podrán localizarse en estas zonas siguiendo las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parcela mínima 3 Has. 2. Se separará de los linderos al menos 20 m. 3. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 20%. 4. La altura de la edificación no excederá de 9m. <p>Excepcionalmente se permitirá una altura superior cuando esta sea exigida por la maquinaria o el proceso productivo a desarrollar.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. La parte de parcela no ocupada por edificación y al menos un 30% será objeto de un tratamiento paisajístico.
---	--

<p>Artículo 11.177. Condiciones de las edificaciones de uso Residencial.</p> <p>4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de veinticinco (25) metros. b. La parcela mínima para la implantación de una vivienda tendrá quince (15) Has. de superficie. c. La altura no podrá superar los cinco (5) metros. d. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del cinco por ciento (5%) de su superficie. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados. e. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado. 	<p>F.2. Para las instalaciones de producción de energía se establecen los siguientes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parcela mínima 1 Ha. 2. Se separará de los linderos al menos 15 m. 3. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 80%. 4. Las edificaciones auxiliares de mantenimiento y almacén al servicio de estas instalaciones tendrán una superficie adecuada y proporcionada al uso al que se destinan y nunca superiores a una ocupación del 10%. <p>Artículo 11.177. Condiciones de las edificaciones de uso Residencial.</p> <p>4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de veinticinco (25) metros. b. La parcela mínima para la implantación de una vivienda tendrá quince (15) Has. de superficie. c. La altura no podrá superar los cinco (5) metros. d. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del cinco por ciento (5%) de su superficie. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados. e. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
---	---

3. Modificación en planos como consecuencia de las subsanaciones de las determinaciones suspendidas

Las determinaciones adoptadas en relación con el ámbito SUNC-BA-22 y la eliminación de la unidad de ejecución en Las Escuelas obligan a la subsanación de los siguientes planos.

Plano 01	Estructura del territorio
Plano 02	Zonas de suelo no urbanizable. Clasificación del suelo no urbanizable
Plano 03.1	Determinaciones estructurales del núcleo de Baeza
Plano 03.3	Determinaciones estructurales del núcleo de las Escuelas
Plano 04.1.7.	Ordenación completa del núcleo de Baeza. Hoja 7
Plano 04.4	Ordenación completa del núcleo de Las Escuelas
Plano 13.4	Zonificación acústica del núcleo de Las Escuelas

ANEXO 1. Acuerdo de la suspensión de las deficiencias sustanciales observadas en la Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza. Aspectos suspendidos y denegados.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BAEZA
2 DIC 2011
REGISTRO DE ENTRADA N.º 9225

SALIDA
3 0 NOV 2011
Registro General Delegación Provincial 29299 Jaén

Fecha: 20 de mayo de 2011
Su Ref.: PGOU de Baeza (Jaén)
Salida 1542, 02/05/11
Ntra. Ref: SOTU, IRB / pb
Expte: 10-028/11
Asunto: Rdº. Acuerdo C.P.O.T.U.

SR. ALCALDE – PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO
Pasaje Cardenal Benavides, s/nº
23.440 BAEZA (JAÉN)

Adjunto le remito acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo - Sección Urbanismo, en sesión celebrada el día **10 de noviembre de 2011**, en el expediente de referencia.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo: Inmaculada Ramírez Buendía

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, se ha enviado a los departamentos siguientes:

URBANISMO
C.D. URBANISMO

BAEZA 2-12-11
EL SECRETARIO GRAL.



Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

La Delegación Provincial en Jaén de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2 B. a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2 b) del Decreto 525/2008 de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la **revisión del P.G.O.U. de Baeza**, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Baeza, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Baeza, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 27 de Noviembre de 2008, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales. Es sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el B.O.P, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

SEGUNDO.- Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Jaén, la **revisión del P.G.O.U. de Baeza**, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 25 de junio de 2010, previos los informes preceptivos.

TERCERO.- Se formula la revisión del P.G.O.U. de Baeza al objeto de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbana actual, estableciendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de dotaciones para sus habitantes.

De acuerdo con lo establecido en el **art. 3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía** (en adelante LOUA), entre los objetivos generales del planeamiento está regular la utilización del territorio municipal, profundizar en la vinculación de la red de ciudades medias del norte de Jaén, proteger y poner en valor el conjunto histórico y el patrimonio cultural existente en el término municipal de Baeza, diversificar la movilidad en el interior del casco mejorando la accesibilidad, generar una oferta de suelo residencial que satisfaga demandas locales, así como garantizar servicios urbanos en consonancia con la calidad ambiental.

CUARTO.- Examinada la propuesta, en relación con la legislación y el planeamiento general vigente, se considera lo siguiente

1.-Estructura general y orgánica del territorio

El sistema urbano de Baeza esta polarizado por un núcleo urbano principal, Baeza, y tres núcleos secundarios: La Yedra, Las Escuelas y el Puente del Obispo. Baeza contiene la mayoría de la población y los centros dotacionales, administrativos y productivos. La Yedra es tratado como un núcleo de segunda residencia. Puente del Obispo es un núcleo de población resultado de una actuación de colonización de suelos en la Vega del Guadalquivir y el núcleo de las Escuelas es un área urbana que localiza primera residencia de población orientada hacia actividades agropecuarias.

La estructura urbana del núcleo de Baeza se pretende abordar en base a las cuestiones de relación de la ciudad histórica con el crecimiento al norte, y la reconversión de esa zona norte en un tejido urbano complejo, donde junto al uso residencial aparezcan las dotaciones, los servicios y los usos complementarios. La vertebración de la ciudad se establece mediante un sistema viario compuesto por vías radiales de penetración al centro y arcos que envuelven al área urbana y enlazan las vías de penetración. En la actualidad el único arco completo es el que envuelve al casco formado por la Avenida de Sevilla y Avenida de Andalucía. El nuevo Plan plantea la creación de dos arcos viarios que envolverán el área urbana: las variantes norte y sur de la A-316. Se incorporan tres nuevos espacios significativos para reequilibrar las dotaciones de espacios libres en el núcleo urbano de Baeza: La ampliación del Parque Leocadio Marín, el nuevo Recinto Ferial y el Parque Norte.

El núcleo de La Yedra es el resultado de un crecimiento no reglado. Fruto de ese proceso de formación y crecimiento es la ocupación a saltos y la carencia de urbanización completa de algunas de las bolsas consolidadas. El planeamiento anterior clasificaba esas bolsas como suelo urbano pendiente de la realización de un plan especial u otro planeamiento de desarrollo que realizará la urbanización y creará reservas dotacionales. El presente Plan opta por clasificar las áreas edificadas o semiconsolidadas como suelo urbano no consolidado, con la obligación de redactar proyectos de urbanización que completen las redes de urbanización, y reguladas mediante la aplicación de ordenanzas. La propuesta de ordenación intenta estructurar y vertebrar las diferentes urbanizaciones existentes a partir de un sistema de espacios libres sustentado en los espacios con valores naturales o ambientales, como son los de la vaguada sur, y borde norte del núcleo.

Dos aspectos se han considerado fundamentales como criterios de ordenación de Puente del Obispo: por una parte, reconocer el valor urbanístico y arquitectónico del modelo de poblado de colonización original y las áreas de crecimiento. De otra, se trata de dar respuesta a las expectativas de desarrollo industrial de este núcleo, así como de revisar las condiciones de accesibilidad del mismo, motivadas por el nuevo trazado de la carretera Jaén-Úbeda que discurre por la margen opuesta del río. Dado que los suelos industriales previstos en el borde sur del núcleo y aún no desarrollados obedecen a una Modificación de planeamiento reciente, de julio de 2004, la Revisión del Plan General considera adecuado su mantenimiento. Asimismo se ha ampliado la reserva de suelos productivos al oeste de la carretera A-316 comprendiendo un amplio territorio definido por el meandro del Río donde podrán desarrollarse en el futuro las expectativas de nuevas implantaciones industriales.

La ordenación de Las Escuelas sólo prevé tres áreas de intervención de pequeña entidad y todas ellas en Suelo Urbano No Consolidado. Una de ellas, el SUNC-LE-1 (antigua U-13 prevista por el planeamiento vigente), supone completar la demanda residencial del núcleo (8 viviendas) resolviendo la continuidad con las pistas deportivas municipales existentes. Asimismo se prevé una unidad para ampliar la parte sudoeste del núcleo, completando el viario y las manzanas residenciales existentes. Se prevén otras tres actuaciones para la localización de talleres y almacenes. Además se clasifican dos ámbitos de suelo urbano, uno consolidado (SUC-LE-1, con uso rotacional) y otro no consolidado (SUNC-LE-2, con uso industrial) localizados inmediatamente debajo de una balsa de riego de casi 5 Ha. de lámina de agua, elaborada con tierra compacta que puede presentar riesgos naturales para la población.

La estructura de articulación territorial de Baeza descansa en la red de carreteras interurbanas que atraviesa su territorio y las carreteras locales y provinciales que cruzan el núcleo principal de población. Es necesario advertir que el sistema actual está inmerso en un proceso de modernización por el cual las principales vías interurbanas A-32 y A-316 serán transformadas en autovías, mientras que la conexión Úbeda a Baeza ya ha sido desdoblada y tratada como avenida interurbana.

También dentro de la estructura territorial existe un Suelo Urbanizable sectorizado que es consecuencia de la aprobación del Plan de Ordenación Intermunicipal definido para el cumplimiento de un objetivo específico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la LOUA.

Para el Suelo No Urbanizable, uno de los objetivos del planeamiento municipal es la ordenación y protección de los valores y recursos territoriales, sean estos de tipo ambiental, productivo, cultural, paisajístico...etc. El Plan subdivide el Suelo No Urbanizable en todas las categorías previstas por la LOUA salvo la del Hábitat Rural Diseminado.

2.- Sobre la ordenación del suelo urbano

Para el **suelo urbano consolidado** el PGOU propone, en líneas generales, el mantenimiento de la ordenación vigente; en concreto para el Conjunto Histórico se mantiene la vigencia (de forma transitoria) de su Plan Especial de Protección. Las ordenanzas recogen y regulan la propuesta de edificación según la calificación del suelo. Dentro de cada tipología edificatoria se establecen distintos grados que matizan, en ámbitos concretos, parámetros tales como altura, ocupación, edificabilidad, usos pormenorizados, etc.

Esta Revisión del PGOU vigente incluye dentro de la categoría de **suelo urbano no consolidado** aquellos terrenos incluidos en Unidades de actuación previstas en el Plan General vigente que han aprobado el instrumento de planeamiento correspondiente y que, sin embargo, no se ha ejecutado la urbanización necesaria. Además, también se incluyen en esta categoría el Suelo urbano del Plan General anterior que no está edificado y urbanizado conforme a las determinaciones de aquel documento; los suelos que carecen de urbanización consolidada porque la urbanización existente no comprende todos los servicios, infraestructuras y dotaciones y, por último, los terrenos colindantes con áreas urbanas del plan anterior que se encuentran en situación de semiconsolidación y para los que se han definido ámbitos de desarrollo mediante unidades de ejecución.

3.- Sobre la ordenación del suelo urbanizable

Constituyen los suelos urbanizables del presente Plan los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado definidos por el Plan anterior que se encuentran con ordenación detallada aprobada y no han finalizado su ejecución, así como los de Suelo urbanizable sectorizado, en los que se establece el crecimiento residencial y de actividades productivas que deberán incorporarse de forma inmediata al proceso de urbanización, y por último el Suelo urbanizable no sectorizado constituido por los terrenos que tienen condiciones para la organización estructural del municipio, pero en los que las exigencias de crecimiento racional, proporcionado y sostenible aconsejan retrasar su incorporación al desarrollo urbano.

4.- Sobre el suelo no urbanizable

En líneas generales, el contenido del documento técnico de Revisión del PGOU realiza una calificación detallada del suelo no urbanizable y regula los diferentes usos y actividades que se podrán llevar a cabo en cada una de las diferentes categorías establecidas, de una forma sistémica. De forma genérica se da cumplimiento a los preceptos establecidos en la LOUA. Así se establecen las siguientes categorías:

1. Suelo No Urbanizable de especial protección por Legislación Específica:

A) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación ambiental:

- Parajes Naturales "Laguna Grande" y "Alto Guadalquivir".
- Red Natura 2000:

- Lugares de Interés Comunitario (LIC).
- Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).
- Hábitats de Interés Comunitario.
- Zonas de Importancia para las Aves (IBA).
- Sitios Ramsar.
- Inventario de Humedales de Andalucía.

B) Suelo No Urbanizable de especial protección por la Ley de Vías Pecuarias.

C) Suelo No Urbanizable de especial protección por la Ley de Aguas:

- Dominio Público Hidráulico (incluye Zona de servidumbre de paso de 5 m).
- Áreas con Riesgo de Inundación.

D) Suelo No Urbanizable de especial protección por la Legislación del Patrimonio.

2. Suelo No Urbanizable de especial protección por Planificación Territorial o Urbanística:

A) Suelo No Urbanizable de especial protección por Planificación Territorial:

- PEPMF Jaén (ZH-1) "Laguna Grande".

B) Suelo No Urbanizable de especial protección por Planificación Urbanística:

- Áreas de Interés Paisajístico.
- Áreas de Interés Biótico.
- Áreas de Interés Geomorfológico.

3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural:

- A) Suelo No Urbanizable de carácter rural tipo I.
- B) Suelo No Urbanizable de carácter rural tipo II

El Plan no ha calificado Suelo no Urbanizable de Especial Protección del Hábitat Rural Diseminado.

5.- Protección del Patrimonio

El Plan contiene un listado urbanístico de Bienes Protegidos que recoge los distintos Bienes merecedores de cautela, por aplicación de los artículos 21.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y 16.2 de la LOUA, dada la existencia de bienes o espacios en los que concurren valores singulares. El Listado incorpora fuentes, cruces, puentes, jardines y construcciones rurales. Asimismo en este Listado se recogen además de los yacimientos arqueológicos, aquellos otros detectados durante la prospección arqueológica superficial llevada a cabo en las áreas de nueva clasificación.

Para el ámbito del Conjunto Histórico la revisión del Plan General mantiene la vigencia del Plan Especial y Catálogo aprobados definitivamente el 12 de julio 1990 con carácter transitorio hasta que sea revisado su contenido (en el plazo máximo de 3 años), introduciendo en él una serie de modificaciones al Plan Especial vigente

La dimensión patrimonial tiene en el caso de Baeza un alcance especial por la condición que atesora junto a Úbeda de dualidad urbana declarada como Patrimonio de la Humanidad por sus valores singulares.

6. Sistema de Espacios Libres.

Los sistemas generales de espacios libres asignados al suelo urbano, urbanizable sectorizado y los no urbanizables situados en las laderas del Alcázar suman un total de 195.985'48 m², lo que supone que se alcanzará un estándar de 9'27 m² por habitante.

7. Equipamientos.

El Sistema General de Equipamientos de carácter dotacional está configurado fundamentalmente por la ampliación de la Academia de Suboficiales de la Guardia Civil, un nuevo Campo Hípico, un nuevo centro deportivo, un nuevo Centro de Salud, un nuevo instituto de educación secundaria y otros equipamientos existentes de funcionalidad general para la población: Plaza de Toros, matadero municipal, etc.

8. Comprobación de los límites de crecimiento del P.O.T.A.

En cuanto a los cálculos adoptados en la Memoria de Ordenación para verificar el cumplimiento de los límites generales de la Norma 45 del POTA, aparece el de cabida de población del 30% adicional en el crecimiento urbano, pero no aparece el de 40% de superficie de Suelo Urbanizable, en un periodo de ocho años. Además, no se aporta una evaluación superficial de las áreas urbanas consolidadas, que permita una comprobación somera de tal límite.

Por ello, al objeto de verificar los cumplimientos referidos ha de acudir a la Memoria Informativa, en relación con el PGOU vigente, sus Modificaciones y su desarrollo. En los criterios de cómputo ha de atenderse a las Aprobaciones contrastadas del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización y, en último caso, al comienzo efectivo de las obras correspondientes.

Efectuados los cálculos de superficies, se propone la creación de **79,50** Ha de Suelo Urbanizable que con respecto a las 305,57 Ha de Suelo Urbano existente y urbanizado durante la vigencia del Plan se deriva un incremento de **26,02%**, inferior al límite general. En cuanto a los cálculos de población la Memoria, partiendo de **16.253** hab, la capacidad residencial prevista es de **2.031** Viv; de lo que resulta, para el índice oficial de 2,4 Hab/Viv, una cabida de **4.874** hab, coincidente con el **30%** de la población de partida.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B. a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda: "La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural"; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

SEGUNDO.- La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley. Se aportan los informes preceptivos de la Agencia Andaluza del Agua, la Declaración de Impacto Ambiental, Carreteras, y Cultura.

TERCERO.- Su contenido es adecuado e idóneo según las determinaciones establecidas en el artículo **10 de la LOUA**, por cuanto se establece la ordenación estructural del término municipal en los términos expresados en el mismo, así como la ordenación pormenorizada, con las determinaciones preceptivas y potestativas. Asimismo, contiene previsiones generales de programación y gestión.

En lo que respecta al Suelo Urbano y Urbanizable, el Plan General carece o incluso a veces, regula erróneamente determinaciones de ordenación que contravienen lo preceptuado en el art. 10 de la L.O.U.A., así, en algunas de las fichas de ámbitos definidos como API, no aparecen todos los parámetros obligatorios que definen la ordenación estructural: uso, densidad y edificabilidades globales y en varios de ellos se hace por remisión a Planes Parciales o a Estudios de Detalle, que no definen legalmente la ordenación detallada.

Igualmente, se han definido ámbitos con clase y categoría de Suelo Urbano Consolidado (SUC) que precisan obras de urbanización e incluso otros definidos como API con clases y categorías de Suelo Urbano Consolidado (SUC) o Urbanizable Ordenado (SUO) no aparece el estado de gestión y ejecución de la urbanización.

En bastantes de los ámbitos definidos como SUNC o SUO aparecen las cifras y grafías de las dotaciones públicas locales dispuestas, siéndolo en cuantía inferior a los mínimos del art. 17.1 de la LOUA (30 m² por cada 100m²t para usos residencial o terciario, con mínimo del 10% del ámbito para Espacios Libres, o 14% del ámbito para uso industrial); aunque en las condiciones textuales remite a tales mínimos.

En virtud de lo establecido en el art. 46 de la LOUA y 12 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, uno de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado del núcleo de Las Escuelas (SUNC-LE-2) deberá tener la consideración de Suelo No Urbanizable debido al riesgo inherente por rotura de la balsa, dado que el desagüe natural de ésta deberá quedar expedito de construcciones y edificaciones que puedan albergar usos que requieran la presencia de personas para preservarlas de posibles daños.

Pese a que el plano correspondiente recoge el ámbito del POI La Loma como tal, en la memoria de ordenación del PGOU establece expresamente que "El presente Plan General no establece determinaciones para el desarrollo de esta actuación, clasificando los terrenos objeto de esa iniciativa como Suelo No Urbanizable". Debe tratarse de un error, por lo que se estará a lo dispuesto en la Orden del Consejero de 18 de diciembre de 2009, por la que se aprueba el Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial La Loma.

En cuanto al Suelo No Urbanizable el PGOU establece una Zona de Protección para el Acuífero UH-05.23, (que a su vez se subdivide en zonas tipo A y B) y una Zona sin restricciones específicas. No obstante, en el Plano 02 "*Ordenación Territorial. Zonas del Suelo No Urbanizable*" no se identifican dichas zonas, extremo que habrá de ser resuelto.

En algunas categorías de Suelo No Urbanizable regula condiciones de ocupación, superficie o edificabilidad que se consideran desproporcionadas, dado el carácter o limitaciones que implican.

También en esta clase de suelo el Informe de Valoración Ambiental (IVA) del PGOU establece que "*Se deberá incluir una categoría de suelo no urbanizable de protección de acuíferos tomando como base el plano de información de unidades hidrogeológicas (o adaptar las categorías existentes a sus limitaciones)*". A la vista de la redacción dada al presente artículo 8.17.PGOU, se entiende que se opta por la vía de adaptar las categorías existentes a limitaciones por la protección de acuíferos; por lo que se daría por cumplida la Condición 4.51. del IVA.

Por último, existen en el documento una serie de discrepancias y erratas que deberán ser corregidas en la forma expresada en la presente resolución.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2. B. a), 33.2 c) y 36.2.a.1ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo

RESUELVE

1º) Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la revisión del PGOU de Baeza, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento Urbanístico, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en los Fundamentos anteriores, y en concreto:

- No se ha corregido la referencia a planos del Plan Especial de Protección del Centro Histórico del artículo 1.8.f), detectado en el informe de Cultura de fecha 15/09/2010.
- En la calle San Pablo figura como SIPS la iglesia del mismo nombre. El jardín delantero del edificio, que funciona a modo de atrio, es propiedad de la Iglesia y por tanto no puede tener la calificación de espacio libre viario. En planos de detalle sí figura convenientemente grafiado.
- En la página Y-10 del Listado Urbanístico de Bienes Protegidos, la Unidad Arqueológica 16 no tiene la denominación-topónimo correcta.
- Hay discrepancia entre la delimitación del Bien Protegido de la ficha E-06 del Listado Urbanístico de Bienes Protegidos y la ordenación propuesta en la ficha planeamiento de la actuación SUNC-BA-14.
- En la ficha de la actuación SUNC-BA-14, el texto del apartado "objetivos" se corta.
- En la página Y-10 del Listado Urbanístico de Bienes Protegidos, la Unidad Arqueológica 16 no tiene la denominación-topónimo correcta.
- Se deberán subsanar las erratas advertidas en los artículos 11.152.1.B.b. (categorías del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística); y artículo 11.177.3.e. (eliminando las alusiones a usos industrial, ganadero o similar).
- Se deberán subsanar las erratas advertidas en el Plano 02 "Ordenación Territorial. Zonas del Suelo No Urbanizable"; en lo que respecta a la trama de las Vías Pecuarias nº 2, 3, 4, 6, 7 y 8; y a la zonificación de los acuíferos UH-05.23 y UH-05.26.
- Se deberá subsanar la deficiencia advertida en la memoria de ordenación del PGOU, en lo referente a la clasificación de los terrenos del Plan de Ordenación Intermunicipal como Suelo No Urbanizable, debiendo establecer las determinaciones del mismo y en todo caso la ficha de ordenación aprobada.
- En los sectores y unidades de ejecución definidos como SUNC (**SUNC-BA-1, SUNC-BA-3, SUNC-BA-4, SUNC-BA-5, SUNC-BA-8, SUNC-BA-9, SUNC-BA-11, SUNC-BA-13, SUNC-BA-16, SUNC-BA-18, SUNC-PO-1, SUNC-PO-2, SUNC-LY-1, SUNC-LY-2, SUNC-LY-3, SUNC-LY-4, SUNC-LY-5, SUNC-LY-6, SUNC-LY-7, SUNC-LY-9, SUNC-LY-10 y SUNC-LY-11**), en que aparecen cifras y grafías de dotaciones públicas locales en cuantía inferior a los mínimos del art. 17.1 de la LOUA (aunque en las condiciones textuales remite a tales mínimos); habrá de concordarse las cifras y grafías cumpliendo con los mínimos legales, o en su caso justificar la exención parcial que regula el art. 17.2.
- Habrá de coordinar los parámetros establecidos en las Fichas de los ámbitos definidos como API (**SUC-BA-API-U2, SUC-BA-API-CSV, SUC-BA-API-U14 y SUC-PO-API-**

U22), con los parámetros precisos, concordantes, de sus respectivos planeamientos de desarrollo aprobados.

- En aquellas actuaciones que se ven afectadas por las unidades arqueológicas definidas por la prospección arqueológica superficial (**SUS-BA-2, SUNS-BA-3, SUNS-PO-1, SUNS-PO-2, SGEL-PO-1, SUS-PE-1, SUS-PE-2, SEGL-LY-2, SUNC-LE-3 y SUS-PL-1**) se estará a lo dispuesto en el Informe de Cultura y en todo caso deberán ordenarse mediante Plan Parcial (no Estudio de Detalle) y compensar el aprovechamiento perdido si de la prospección resultase afectación.

Además se incorporarán los condicionamientos expresados en el Informe de Valoración Ambiental emitido por la Delegación Provincial de Medio Ambiente y se dará trámite a ésta para que manifieste si es o no necesario informe para valorar las subsanaciones por ella expresadas, una vez que se lleven a cabo por el Ayuntamiento de Baeza.

Se faculta al Vicepresidente Segundo de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuenta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

2º) Suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la revisión del P.G.O.U., del municipio de Baeza, por las deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo, en concreto:

- El ámbito definido **SUC-BA-ED-3**, dado que precisa obras de urbanización no interiores o de mera dotación complementaria de infraestructuras; por lo que los terrenos han de considerarse con la categoría de SUNC, conforme al art. 45.2.B de la LOUA, salvo en la parte edificada que se mantiene como consolidado.

- Las siguientes actividades en SNU: Edificios destinados a alojamiento temporal de trabajadores (art. 11.172.4); actividades de interés público: actividades destinadas a dotaciones especiales de la población (art. 11.176.B.2.B.2.); otras actividades que deban ser implantadas en SNU, (art. 11.176.B.2.D); industrias o actividades no integrables en áreas urbanas (art.11.176.B.2.F) y edificaciones de uso residencial (art. 11.177.4), pues se consideran desproporcionadas las condiciones establecidas sobre ocupación máxima de parcela, superficie máxima o edificabilidad, por lo que deberán reconsiderarse dichas determinaciones.

- Las siguientes categorías de SNU, hasta tanto no se fijen las determinaciones de la ordenación urbanística que eviten la formación de nuevos asentamientos:

- i. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación ambiental, Red Natura 2000: ZEPAs, Hábitats de Interés Comunitario, Zona de Importancia para las Aves y Sitios Ramsar (que se regulan en los apartados B., C., D. y E. del artículo 11.154).
- ii. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, Áreas de Interés Biótico (que se regula en el artículo 11.162).
- iii. En el suelo no urbanizable de carácter rural:
 1. Para las actividades de interés público: actividades destinadas al ocio de la población sin edificabilidad significativa (artículo 11.176.B.2.A.)
 2. Para las actividades de interés público: actividades destinadas a dotaciones especiales de la población (artículo 11.176.B.2.B.2.)

3. Para las actividades de interés público: actividades de turismo rural (artículo 11.176.B.2.C.)
4. Para las actividades de interés público: otras actividades que deban ser implantadas en el suelo no urbanizable, excepto las industrias no integrables en el área urbana (artículo 11.176.B.2.D.)

3º) Denegar la clasificación como suelo urbano no consolidado (SUNC-LE-2, con uso industrial) del núcleo urbano de Las Escuelas, que deberá ser clasificado como Suelo No Urbanizable, por presentar riesgos ciertos para la población.

4º) Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que, integre los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento en Pleno y consecuentemente diligenciado, tras lo cual se elevará nuevamente a esta Comisión para su resolución.

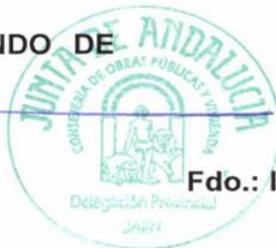
Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Secretaria de la Comisión:

**EL VICEPRESIDENTE SEGUNDO DE
LA COMISIÓN:**



Fdo.: Rafael E. Valdivielso Sánchez



Fdo.: Inmaculada Ramírez Buendía.