

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

RESOLUCIÓN de 9 de febrero de 2011, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento que se cita, por el que se aprueba definitivamente la modificación núm. 3 de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias.

En virtud de lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

Resolución de 9 de febrero de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-054/10 Los Villares, por el que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 3 de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias.

ANEXO I. NORMAS URBANÍSTICAS

Resolución de 9 de febrero de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-054/10 Los Villares, por el que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 3 de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias.

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 Modificación núm. 3 de la Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Los Villares, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Los Villares, 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 5 de agosto de 2010, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, no presentándose alegación alguna.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Jaén, el proyecto de Modificación núm. 3 de la Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Los Villares, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 5 de agosto de 2010, previos los informes preceptivos.

Tercero. Mediante escrito de 15 de noviembre de 2010 se requiere por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda la documentación preceptiva para completar el expediente.

Cuarto. Con fecha 18 de noviembre de 2010, se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Jaén escrito del Ayuntamiento de Los Villares, adjuntando la documentación requerida.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. El proyecto pretende la Modificación núm. 3 de la Adaptación parcial a la LOUA del Planeamiento General vigente en Los Villares, en lo referente a los terrenos borde suroeste del núcleo urbano, junto al SAUR-5, alterando la ordenación de dos ámbitos concretos del núcleo urbano de Los Villares, sobre los cuales, los propietarios y el Ayuntamiento han suscrito sendos convenios para su desarrollo. Con esta innovación se está alterando la ordenación estructural establecida por el Planeamiento General al modificar la densidad y

edificabilidad de los terrenos afectados, según queda especificado en el artículo 10.1.A).d) de la LOUA, por lo que nos encontramos ante una modificación de tipo estructural.

La finalidad de la propuesta es establecer las bases para la consolidación de dicha zona carente de urbanización en su día, denominándose «vacío urbano», estando el suelo calificado como urbano directo.

La modificación se refiere a dos enclaves concretos del núcleo urbano de Los Villares:

- El primero, denominado como zona A Oeste cambia la calificación de algunas manzanas pasando de una edificabilidad de 0,29 m²/m² a 0,92 m²/m² y de 11 viv/ha a 41 viv/ha. Asimismo, modifica la ordenación viaria levemente para adecuarse a los convenios suscritos con los propietarios.

- La segunda zona, o zona B Este, cambiaría su edificabilidad global pasando de 2,30 m²/m² a 0,64 m²/m² y el número de viviendas de 105 viv/ha a 30 viv/ha, pasando así de Manzana Cerrada grado 2.º a Unifamiliar Aislada en grado 4.º Para ello, es necesario también un pequeño cambio en los viales.

Globalmente se produce un incremento de edificabilidad de 1.139,54 m² de techo por lo que se propone como medida compensatoria la cesión de una parcela de 149,20 m² para su incorporación al Sistema General de Espacios Libres del municipio.

De manera que la ordenación pormenorizada se establece conforme a las calificaciones: Zona de Unifamiliar Aislada en grado 4º, Unifamiliar Adosada en grado 2.º y Manzana Cerrada grado 2.º, las tres con las condiciones particulares especificadas en las Normas Subsidiarias.

Segundo. Examinada la propuesta, en relación con la legislación y el planeamiento general vigente, se considera que:

- La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a.1.ª de la LOUA que regula el régimen de innovación de la ordenación establecida.

- El contenido documental es adecuado e idóneo para el total desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando los documentos sustitutivos de los correspondientes del planeamiento general vigente, tal como establece el artículo 36.2.b) de la LOUA.

No se hace reserva de viviendas protegidas más allá de una parcela de 88,40 m² con calificación de Manzana Cerrada grado 2.º destinada a regularizar la parcela en la que se están construyendo viviendas de protección oficial fuera del ámbito de la modificación. Se dice en la memoria que el resto de reserva hasta totalizar el 30% del incremento de edificabilidad se compensa con el exceso de reserva realizado en la zona Modificación nº 1 de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén el 7 de julio de 2010.

Tercero. 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 Vivienda y Ordenación del Territorio: «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 con 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.

Cuarto. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento es el establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Quinto. 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.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33.2.b) de la citada Ley 7/2002, ha resuelto:

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación núm. 3 de la Adaptación Parcial de las NN. SS. de Los Villares, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y con el vigente planeamiento municipal, a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en el Fundamento Segundo, y en concreto:

- Se deberá prever y localizar el resto de la reserva para vivienda protegida (más allá de los 88,4 m²) hasta totalizar el 30% del incremento de edificabilidad en el ámbito de la modificación.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en los Fundamento Segundo, tras lo cual se remitirá a la Delegación Provincial un documento técnico, consecuentemente diligenciado.

3.º Se autoriza 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.

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

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.

Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo: Inmaculada Ramírez Buendía.

Vicepresidente Segundo: Rafael E. Valdivielso Sánchez.

Este instrumento de planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía con el número 5171, en el Libro Registro de Los Villares de la Unidad Registral de Jaén.

ANEXO I. NORMAS URBANÍSTICAS

Se clasifican 149,2 m² de sistema general de espacios libres en una parcela que permite dar continuidad visual a la calle Cerrejón. Este nuevo elemento del sistema general de espacios libres se refleja en los planos:

O-1 de modificación del plano 3-C de Adaptación: Clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable. Sistemas Generales y usos globales por zonas en suelo urbano y por sectores en suelo urbanizable, a escala 1/5.000.

O-2 de modificación del plano 4 de NN.SS. 2000: Clasificación y regulación de la edificación a escala 1/2.000.

La totalidad del ámbito de la modificación se clasifica como suelo urbano consolidado, aplicando tal como se refleja en el esquema adjunto las siguientes ordenanzas:

En la zona A - Oeste: Unifamiliar Aislada grado 4.º que integra las edificaciones existentes; Unifamiliar Adosada, grado 2.º y Manzana Cerrada grado 2.º en la parcela destinada a viviendas de protección oficial, de acuerdo con la ordenación recogida en el citado estudio de Detalle.

En esta zona oeste se localiza la vivienda protegida para alcanzar la determinación de la LOUA del artículo 10.1.A) de destinar al menos al treinta por ciento la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, que no puede ser inferior a 434 m² edificables, superándose esta cifra al concretarse en dos zonas según se grafía en el plano O-2 de Ordenación que implica la Modificación del plano 4 de las NN.SS. de 2000, sobre Clasificación y Regulación de la Edificación:

- 176,8 m² de techo edificable en la parcela de 88,4 m² destinada a regularizar la parcela en la que se están construyendo las viviendas de protección oficial.

- 381 m² de techo edificable en la parcela calificada con la Ordenanza de Unifamiliar Adosada, con la referencia catastral 7912804VG2771S0001KK, que es propiedad del Ayuntamiento de Los Villares, cuya ficha se recoge a continuación.

Esta edificabilidad es el resultado de aplicar a la superficie de la parcela de 254 m² el índice de edificabilidad de 1,5 m²/m², pero con las condiciones de la ordenanza sólo podría hacerse una vivienda, por lo que para esta única parcela se exceptúa de la condición establecida en el artículo X.4.2. –Uso característico–

de la Ordenanza núm. 3 Edificación Unifamiliar Adosada (UAD), admitiendo el uso de vivienda en edificación colectiva, cumpliendo el resto de las condiciones aplicables de la ordenanza sobre posición de la edificación, ocupación máxima, coeficiente de edificabilidad y altura de la edificación.

- En la zona B - Este las Ordenanzas de Manzana Cerrada, grado 2.º a las edificaciones existentes; y la de Unifamiliar Aislada grado 4.º al resto del ámbito, definiendo una calle de nueva apertura.

En el siguiente cuadro se recogen los datos de superficie, edificabilidad y número de viviendas posibles en cada una de las zonas delimitadas que se identifican con un número en el gráfico anterior. El número de viviendas se ha calculado aplicando los mismos criterios explicitados anteriormente en el apartado 1.1.2:

- En la zona de Unifamiliar Aislada dividiendo la superficie por 300 m² que corresponde a la superficie mínima de la parcela en el grado 4.º

- En la zona de Manzana Cerrada, grado 2.º, dividiendo la superficie de la zona entre 150 m² que corresponde a la parcela mínima.

- En la zona de Unifamiliar Adosada recogiendo por manzanas las parcelas definidas en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente cuyo plano de parcelación se reproduce en la página siguiente.

ÁMBITO MODIFICACIÓN	ORDENACIÓN PROPUESTA											
	ZONA A-Oeste				ZONA-B-este				TOTAL			
	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD		VDAS. Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD		VDAS. Nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD		VDAS. Nº
		ÍNDICE (m ² /m ²)	TOTAL (m ²)			ÍNDICE (m ² /m ²)	TOTAL (m ²)			ÍNDICE (m ² /m ²)	TOTAL (m ²)	
	16.144,0	0,92	14.894,7	66	5.474,0	0,64	3.516,8	16	21.618,0	0,85	18.411,5	82
UNIFAMILIAR AISLADA, grado 4º	1	1.239,4	0,55	681,7	4							
	2	3.336,5	0,55	1.835,1	11							
	10					1.723,6	0,55	948,0	5			
	11					2.073,5	0,55	1.140,4	6			
	TOTAL	4.575,9	0,55	2.516,7	15	3.797,1	0,55	2.088,4	11	8.373,0	0,55	4.605,1
MANZANA CERRADA, grado 2º	3	88,4	2,00	176,8	1							
	8					628,5	2,00	1.257,0	4			
	9					85,7	2,00	171,4	1			
	TOTAL	88,4	2,00	176,8	1	714,2	2,00	1.428,4	5	802,6	2,00	1.605,2
UNIFAMILIAR ADOSADA, grado 2º	4	753,9	1,50	1.130,9	4							
	5	1.988,3	1,50	2.982,4	14							
	6	1.922,2	1,50	2.883,3	14							
	7	3.469,7	1,50	5.204,6	18							
	TOTAL	8.134,1	1,50	12.201,2	50					8.134,1	1,50	12.201,2
TOTAL SUELO LUCRATIVO	12.798,4	1,16	14.894,7	66	4.511,3	0,78	3.516,8	16	17.309,7	1,06	18.411,5	82
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	12	149,2							149,2			
TOTAL VIARIO	3.196,4				962,8				4.159,1			
según plano 3.C Adaptación	16.144,0	0,92	14.894,7	66	4.704,0	0,44	2.088,4	11				

Jaén, 9 de febrero de 2011.- La Delegada, Irene Sabalette Ortega.