

anulamos, acordando la retroacción del expediente para que se realice la declaración de impacto ambiental aplicando los distintos métodos científicos existentes para la determinación y valoración de los impactos ambientales, teniendo en cuenta las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental. Sin costas.»

En virtud de lo establecido en el artículo 3.º 5 de la Orden de 18 de mayo de 2004, de delegación de competencias y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Constitución y 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial y 104 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, he dispuesto el cumplimiento en sus propios términos de la expresada sentencia, así como su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 17 de octubre de 2005.- El Secretario General Técnico, Juan Francisco Sánchez García.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 12 de julio de 2005, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente 10-051-05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación de las NN.SS. (UA U-5) de Cazorla (Jaén).

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12 de julio de 2005 por la que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación de las NN.SS. (UA U-5) de Cazorla (Jaén). Expediente 10-051-05.

- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

RESOLUCION DE 12 DE JULIO DE 2005, DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAEN, REFERENTE AL EXPEDIENTE 10-051-05, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACION DE LAS NN.SS. (UA U-5) DE CAZORLA (JAEN)

Examinado el expediente administrativo relativo a Modificación Puntual UA U-5, formulado de oficio por su Ayuntamiento, y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, 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, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero. Que el Ayuntamiento Pleno de Cazorla, con la mayoría absoluta legal, previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente, sometiéndolo a información pública en el Boletín Oficial correspondiente, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios del municipio.

Segundo. Que durante el plazo de información pública, sin haberse formulado alegaciones el Ayuntamiento Pleno, con la mayoría absoluta legal, aprobó provisionalmente el expediente en sesión de fecha 23.9.2004, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. El presente expediente tiene por objeto la innovación del planeamiento general, mediante la modificación puntual, consistente en:

- Se propone completar la Unidad de Actuación U-5, ampliando la misma con terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable colindantes con la UE-5, de forma que quede un ámbito donde el trazado de viales permita el acceso a las vías principales de acceso a la localidad.
- Se establecen el trazado y alineaciones de viales con anchos de vía de 9,00 m.
- Se modifican las Condiciones de Uso de Ordenación Mixta a uso Residencial Unifamiliar.
- Se incluyen condiciones específicas:

- Cesión del 10% al Ayuntamiento del Aprovechamiento Medio.
- Cesión de 18 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable para uso de espacios públicos, resulta una superficie de techo edificable de 3.912 m², con lo cual se obtienen 704 m² destinados a espacios públicos.
- La superficie de 3.558 m² destinado a viales en el total del polígono.
- La urbanización del Camino del Cubo.
- La superficie del Camino del Cubo no se tendrá en cuenta a la hora de repartos ni cesiones, pero se procederá a su urbanización por los propietarios de la unidad.

Segundo. La propuesta se encuentra justificada en base a:

- En el trazado de la Unidad de Ejecución no se ha tenido en cuenta el parcelario ni la topografía.
- La unidad queda aislada al fondo del barranco sin posibilidad de salida hacia las principales vías de acceso a la localidad.
- En las NN.SS. no se establece el trazado y alineaciones de los viales, por lo cual no podría desarrollarse sin tal previsión, incluyéndose viales de 9,00 m de anchura, superior a los 7,00 m mínimos que exigen las Normas quedando desproporcionados los porcentajes de viales de cesión gratuita.
- Se ha incluido dentro de la UE-5 285 m² de suelo sin desarrollar que participa en todas las cesiones.

Tercero. Del examen de la propuesta se considera lo siguiente:

- La nueva delimitación de la Unidad de Ejecución 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.
- En el artículo 17. Ordenación de Areas Urbanas y Sectores, de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece que:

«1.ª ... cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 75 viv./ha y la edificabilidad a 1 m² de techo por metro cuadrado de suelo».

El suelo que se reclasifica tiene una superficie de 4.326 m² y superficie edificable de 3.912 m²/m², y el suelo que forma parte de la actual UE-5 tiene una superficie de 7.924 m² y superficie edificable de 9.996 m². La edificabilidad

de la unidad de ejecución UE-5 resultante de la modificación es adecuada y acorde con el modelo adoptado de ordenación, la edificabilidad es coherente con el modelo de ordenación actualmente definido.

También se cumple el estándar de densidad máxima.

- En el mismo artículo de la LOUA, se establece en cuanto reservas para dotaciones un mínimo de 30 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable, 18 m² de suelo y no menos del 10% de la superficie del sector destinada a parques y jardines, y 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

Considerando la segunda aprobación provisional realizada para justificar la disminución de reservas de dotaciones (consecuencia del informe del servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de abril de 2005) en el artículo 17 de Ordenación de Areas Urbanas y Sectores, de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el suelo no urbanizable reclasificado, con una superficie de 4.326 m², la superficie edificable es de 3.912,00 m² y por tanto la reserva mínima de dotaciones debe ser de 1.173,60 m² y un mínimo de 19 plazas de aparcamiento público. Se cumple con la reserva de zonas verdes, 704 m² (> 10% de la superficie del sector). En la unidad se desarrollan viales de 9,00 m, superiores a los 7,00 m mínimos que exigen las NN.SS. este aumento supone un incremento de los costes de urbanización, además se cede el 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento y 18 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable para espacios públicos y se ejecutará el Camino del Cubo existente dentro de la U-5. Teniendo en cuenta todas estas consideraciones y en base al artículo 17.2 de la LOUA, el cumplimiento de reserva de dotaciones podrá eximirse parcialmente de la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones o su grado de ocupación hagan inviable el cumplimiento o éste resulte incoherente con una ordenación coherente, como es el caso.

- 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.

- Se informa la propuesta favorablemente.

Cuarto. La tramitación del expediente analizado así como la documentación que obra en el mismo cabe entenderla ajustada a las previsiones contenidas en la Ley 7/2002, así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 7/2002.

Quinto. Corresponde la aprobación definitiva de la presente modificación al órgano competente de la Consejería en materia de urbanismo, en concreto a la comisión provincial de ordenación del territorio y urbanismo por tratarse de una innovación de carácter estructural, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002, sin que deba necesitarse el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía y posterior aprobación de la Consejera de Obras Públicas y Transportes conforme establece el art. 5.3.d) del Decreto 193/03.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a) y art. 33.2.b), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, procede:

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la formulación de Modificación Puntual UA U-5, incoado por su Ayuntamiento, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Regla-

mento de Planeamiento Urbanístico y vigentes nn.ss. de Cazorla.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como su contenido, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004, de 7 de enero).

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.»

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer a partir del día siguiente de la notificación o su publicación 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, de conformidad con lo establecido en los arts. 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Jaén, 12 de julio de 2005.- El Delegado Provincial y Vicepresidente 2.º de la CPOTU, Manuel López Jimenez.

ANEXO I

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. Autores del encargo.

Se promueve la presente Modificación Puntual a Instancia del Excmo. Ayuntamiento de Cazorla, cuya Comunidad de Propietarios de la U-5 está integrada por:

Don Francisco Díaz Amador.
Don Lázaro Ruzafa Navarro.
Don Cristóbal Girado García.
Don Leonardo Gil Moreno.
Don Francisco Jiménez Gil.
Don Felipe y don Emilio Ortiz Carrasco.

1.2. Datos de la Unidad de Actuación U-5 existente.

La Unidad de Actuación U-5 se encuentra ubicada al Oeste del núcleo de la población de Cazorla, a unos 15 m de donde comienza la carretera Santo Tomé.

Su forma es irregular. Linda: Norte, con Cr. Santo Tomé y resto de finca de don Francisco Díaz Amador. Oeste, con acequia de riego y resto de finca de don Lázaro Ruzafa Navarro. Sur, con resto de finca de don Leonardo Gil Moreno y finca de don Francisco Jiménez Gil.

Su topografía es irregular, presenta un desnivel pronunciado entre la Carretera de Santo Tomé y el final del Camino del Cubo, aunque existen parcelas prácticamente planas dentro de la Unidad.

La superficie total de la Unidad de Actuación U-5 trazada es de 8.050 m, según las condiciones específicas reflejadas en la Ordenanza de U.A.5. de las NN.SS. de Cazorla.

1.3. Definición y finalidad del mismo.

La presente Modificación Puntual de las NN.SS. municipales de Cazorla tiene como finalidad completar la Unidad de Actuación U-5, ampliando la misma con terrenos existentes clasificados como suelo No Urbanizable colindantes con la Unidad de Actuación U-5, de forma que quede un ámbito donde el trazado de viales no permita el acceso a las vías principales de acceso a la localidad, evitando con ello el trazado de calles sin salida o fondo de saco.

CUADRO DE SUPERFICIES	
	SUPERFICIES
SUELO URBANO	7.924 m ²
SUELO NO URBANIZABLE OBJETO DE AMPLIACIÓN	4.326 m ²
TOTAL POLIGONO	12.250 m ²

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. Justificación de la Modificación Puntual:

La justificación de la presente Modificación Puntual a las NN.SS., para incluir en la Unidad de Actuación U-5 los 4.326 m² de suelo no urbanizable, se basa en los siguientes fundamentos:

a) Observando el plano de la Unidad de Actuación U-5, se deduce fácilmente el trazado aleatorio de su delimitación, no habiéndose tenido en cuenta ni el parcelario actual del suelo ni su topografía, cortando con una línea recta las distintas fincas existentes, que quedan fuera de cualquier posibilidad de entrar en una futura Revisión de las Normas como suelo urbanizable, al ser una zona muy abrupta y de escasa superficie, delimitada por un lado con la Carretera de Peal de Becerro, al Sur, por el Barranco del Río Cazorra, al Oeste, por la Carretera de Santo Tomé al Norte y con la U-5 objeto de la Modificación al Este.

b) La actual delimitación de la Unidad de Actuación U-5 la deja aislada en el fondo del barranco y sin posibilidad de salida hacia las principales vías de acceso a la localidad, por lo que se incorporan los terrenos de suelo no urbanizable colindantes a las Carreteras de Peal de Becerro y Santo Tomé para unir éstas, descongestionando el cruce existente a la entrada de Cazorra lo que supone una actuación de utilidad e interés pública, a la par de solucionar el tránsito de entrada y salida, tanto peatonal como de tráfico rodado en la U-5. Se adjunta reportaje fotográfico de toda la unidad de actuación para su mejor comprensión en el apartado núm. 6 de este documento.

c) En las actuales NN.SS. de Cazorra, no se establece el trazado y alineaciones de los viales de la U-5, por lo cual ésta no podía desarrollarse sin tal previsión, incluyéndose viales de 9,00 m de anchura, superior a los 7,00 m mínimos que se exigen en las Normas, quedando desproporcionados los porcentajes de viales de cesión gratuita con la superficie neta edificable (30%) y que comparados con otras unidades de actuación de la zona, produce un agravio comparativo importante (p.e. la U-4 tiene una cesión de viales de un 22%). Este aumento de superficies de viales ocasiona además un incremento de costes en la urbanización que se refleja en unas plusvalías ajustadas al comparar los precios iniciales con el resultado de deducir los costes de la inversión con el valor en venta, más aún particularizando los resultados en la superficie de los terrenos del suelo no urbanizable que se incorporan, que además de los viales y del 10% del aprovechamiento medio de cesión gratuita al Ayuntamiento, se cede 18 m² de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para uso de espacios públicos (acogiéndonos al art. 17.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2002, de 17 de diciembre en el que se expresa que el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 17.1.2.º a, podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado cuando las dimensiones de estos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento...), y además se ejecutará (según convenio urbanístico con el Ayuntamiento) el Camino del Cubo existente dentro de la U-5 que da acceso a otras fincas rústicas en el Barranco y que resulta su coste especialmente gravoso por la singularidad de su topografía.

Se ha tenido en cuenta los retranqueos de las edificaciones en las Carreteras de Peal de Becerro y Santo Tomé de 9,00 m

al eje de ambas, para ajustar las construcciones a las antiguas existentes.

2.2. Soluciones Propuestas en la Modificación.

a) Ampliación de la Unidad de Actuación U-5 con aquellas parcelas que quedan divididas sin fundamento alguno. Apartado (2.1.a).

b) Incluir en la Unidad de Actuación la finca propiedad de don Francisco Jiménez Gil (Suelo No Urbanizable) para poder comunicar los viales trazados con la carretera de Peal de Becerro (C-328) de acceso a la localidad, y la finca de los Hermanos Ortiz Carrasco, para dar salida a la Cr. de Santo Tomé, evitando el tener que crear un fondo de saco con salida al Camino del Cubo.

De esta forma se completa la urbanización de toda la zona ya que la parte inferior del polígono propuesto está bordeado por una acequia de riego y con un desnivel de hasta 3-4 m en algunas zonas, con lo que queda eliminada una nueva ampliación de suelo urbano en la zona.

c) Se establecen el trazado y alineaciones de viales con anchos de vía de 9,00 m.

d) Se modifican las Condiciones de Uso de Ordenación Mixta a uso Residencial Unifamiliar.

e) Se incluyen en las condiciones específicas, no contempladas anteriormente:

- La cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del Aprovechamiento Medio de suelo urbano y del suelo no urbanizable objeto de ampliación.
- Cesión de 18 m² de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para uso de espacios públicos (En lo que se refiere al suelo No Urbanizable que se incorpora).
- La superficie de 3.558 m² destinada a viales en el total del polígono.
- La urbanización del Camino del Cubo.

f) Del total de la superficie de la U-5 propuesta 816 m² pertenecen a un camino vecinal existente (conocido como Camino del Cubo desde hace más de 50 años). La superficie del Camino del Cubo, que ahora pasa a ser calle de la unidad de actuación, no se tendrá en cuenta ni a la hora de repartos ni de cesiones, pero si se procederá a su urbanización completa por los propietarios de la U-5 según convenio urbanístico.

g) La cesión de 18 m² de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para uso de espacios públicos (zonas verdes) corresponde al suelo no urbanizable objeto de ampliación.

Resulta una superficie total de techo edificable (en el suelo que se incorpora) de 3.912 m², con lo que aplicándole el porcentaje indicado al principio se obtienen 704 m² destinados a espacios públicos, especificado anteriormente. El acceso a dichos espacios públicos se tratará en el Estudio de Detalle, ajustándose en lo posible a la Normativa de Accesibilidad (Decreto 72/1992, de 5 de mayo).

2.3. Justificación a la modificación de la anterior propuesta con fecha de octubre de 2003:

La reducción de superficie de suelo no urbanizable, que se pretendía incluir en la Unidad de Actuación U-5, se debe al Informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente (Exp. núm. 009/2004) referente al punto 2. De la Declaración Previa, ya que parte de terrenos colindantes al Camino del Cubo están clasificados como suelo no urbanizable de especial protección por considerarlos pertenecientes a Vía Pecuaría. Aunque se discrepa de dicha resolución se ha optado por excluir dichos terrenos. Tal decisión conlleva el traslado de las zonas verdes situadas junto al Camino del Cubo a otro lugar del Polígono, siendo el más conveniente, a nuestro entender, junto a las zonas verdes ya previstas con anterioridad junto a la

carretera (C-328 hoy C-319) de Peal de Becerro, con lo cual dichas zonas verdes constituyen una sola unidad.

2.4. Justificación de la dotación de reservas de suelo:
Reservas para dotaciones:

Según el art. 17 de la LOUA 7/2002, Ordenación de áreas urbanas y sectores, se establece en su apartado 1.2.º a) que en suelo con uso característico residencial es obligatorio las reservas para dotaciones, tales parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, con un mínimo de 30 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial, de los que 18 m² de suelo y nunca menos del 10% de la superficie del sector deberán destinarse a parques y jardines y 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

El art. 17.2 dice que el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 17.1.2.º a) anterior, podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado cuando las dimensiones de estos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento.

En el caso de la U-5 se cumple que tanto por sus dimensiones reducidas, como por el Convenio del Ayto. de Cazorla con la Comunidad de Propietarios, en el que se establecieron dos plantas de altura (en lugar de 2-3 plantas) dando menores edificabilidades, y demás circunstancias expresadas en la Memoria Justificativa de la Modificación Puntual, se exime parcialmente (12 m² por cada m² de techo) el cumplimiento del art. 1.2.º a), debiéndose cumplir los siguientes estándares:

- 18 m² por cada 100 m² de techo edificable con un mínimo del 10% de la superficie del sector. Equivalen a 704,00 m² de suelo (3.912 × 18/100) (mayor al 10% de 4.326 = 433).

- 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable.

Son necesarias 19 plazas que se localizan en la calle del cubo y la calle 2.

El Cuadro de superficies queda como se indica a continuación:

CUADRO SUPERFICIES : CESIONES				
	SUPERFICIE U-5 PROPUESTA	VIALES	ZONAS VERDES	CESIÓN AYUNTAMIENTO Sup. Techo Edificable
SUELO URBANO	7.924 m ²	1.705 m ² 816 m ² 2.521 m ²		1.000 m ²
SUELO URBANIZABLE	4.326 m ²	1.037 m ²	18 m ² de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Techo edificable = 3.912 m ²	391 m ²
TOTAL	12.250 m ²	3.558 m ²	704 m ²	1.391 m ²

3. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN CAZORLA. ESTADO ACTUAL

ORDENANZA U.A. 5 CAZORLA

Ambito y definición: Zona grafiada en el plano de ordenación correspondiente como UE-5.

Ubicación: Entre la carretera de Peal de Becerro y la de Santo Tomé.

Superficie: 8.050 m².

Condiciones de uso: Las de la zona de Ordenación Mixta de las NN.SS. de Cazorla, con la salvedad de que el uso residencial queda reservado a la tipología de vivienda unifamiliar.

Condiciones generales:

Parcela mínima: 90.00 m².

Frente mínimo: 6 m.

Número de plantas incluida la baja: 2-3 plantas.

Ocupación máxima en planta: 75% en planta.

Condiciones específicas:

Vivienda unifamiliar: 6.154 m².

Red viaria: 1.896 m².

Total: 8.050 m².

4. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN CAZORLA MODIFICACION PROPUESTA

ORDENANZA U.A. 5 CAZORLA

Ambito y definición: Zona grafiada en el plano de ordenación correspondiente como UE-5.

Ubicación: Entre la carretera de Peal de Becerro y la de Santo Tomé.

Superficie: 12.250 m² total Polígono.

Condiciones de uso: Uso residencial de vivienda unifamiliar.

Condiciones generales:

Parcela mínima: 90.00 m².

Frente mínimo: 6,00 m.

Número de plantas incluida la baja: 2-3 plantas (Especificado plano de Volúmenes).

Ocupación máxima en planta: 75%.

Cesión viales: 2.521 m².

Condiciones específicas (para suelo proveniente de S. No Urbanizable):

Parcela mínima: 90.00 m².

Frente mínimo: 6,00 m.

Ocupación máxima en planta: 75%.

Número de plantas incluida la baja: 2 plantas.

Cesión zonas verdes: 704 m².

Cesión de viales: 1.037 m².

Aparcamientos públicos: 0,5 plazas/100 m² techo.

5. MEDIDAS CORRECTORAS ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Se tendrá especial cuidado en cuanto a movimiento de tierras en el proceso de urbanización y excavaciones varias y los posibles deslizamientos que se pudieran ocasionar por lluvias u otros agentes atmosféricos.

2. Con referencia a la franja de terreno que incluye el viejo Camino de Ubeda, actual camino del Cubo, de 23 m de ancho por 45 m de largo, considerado de dominio público pecuario, hay que tener en cuenta los siguientes puntos:

a) Que dicha franja de terreno se excluye en la presente Modificación Puntual.

b) Que dicha franja de terreno se consideraría a mi entender a partir de la delimitación de la U5 existente, por diversos factores que ya no son objeto de este informe al quedar fuera de la Modificación Puntual.

3. En el plano núm. 3 del documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Cazorla, se encuentran reflejadas las curvas de nivel del conjunto de la Unidad. Aunque existen fuertes pendientes y desniveles en algunos puntos dentro de la Unidad no ha existido en los últimos 40 años ningún caso en los que se hayan producido deslizamientos considerables. Se preverá estudio Geotécnico en aquellas zonas en las que se considere necesario y adoptar las medidas oportunas.

4. Se prohíbe el vertido de residuos de cualquier tipo en el río de Cazorla. Se deberán tomar todas las medidas

necesarias para evitar que esto se produzca, aún de modo accidental.

5. En los espacios verdes, se potenciará la implantación de especies vegetales autóctonas. Se respetará en la medida de lo posible la vegetación existente, no solo en las zonas verdes, si no también en donde la pendiente sea elevada.

6. En la fase de urbanización o construcción no se realizarán cambios de aceite de la maquinaria en obra. Los proyectos de urbanización incluirán la obligación para el constructor de mantener la maquinaria a emplear en perfecto estado.

7. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, teniendo en cuenta los resultados de los estudios a realizar.

8. En caso de que los materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como las obras de urbanización se reutilicen como material de relleno para la restauración de áreas degradadas, tal como se indica en el Estudio de Impacto Ambiental, se deberá consultar previamente con la Delegación Provincial de Jaén. Los residuos no podrán ser abandonados de forma incontrolada.

9. Se evitará y controlará por parte del Ayuntamiento el vertido de residuos sólidos urbanos o agrarios que eventualmente pueden hacerse en las parcelas sin edificar, por lo que deberá exigirse el vallado de las mismas.

10. En todo caso, las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos se llevará a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 10 del Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos.

11. No se admitirá el uso de fosa séptica, siendo obligatoria la conexión a la red general municipal de saneamiento.

12. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria. Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico administrativas, de obra y servicios.

13. Con respecto al programa de vigilancia ambiental que garantice el cumplimiento de las medidas correctoras, la autoridad local será la encargada de tal extremo. Es por lo que se deberá extremar la vigilancia en cuanto a:

a) Control de polvo en la fase de construcción, cuando las condiciones ambientales así lo requieran.

b) Control de emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, no pudiendo superarse los establecidos en la normativa urbanística y la legislación vigente.

c) Control de que el vertido de residuos de cualquier tipo se realice en vertederos autorizados, evitando especialmente las parcelas sin edificar.

d) Se pondrá especial cuidado en evitar que se produzcan vertidos y residuos de cualquier tipo en el río Cazorla.

e) Control de que el agua de abastecimiento está suficientemente dimensionada.

f) Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas.

ANEXO A LA MEMORIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LA NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CAZORLA

En contestación al informe previo referente al expediente administrativo denominado Modificación Puntual en UA-5 remitido al Ayuntamiento de Cazorla por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se adjunta la siguiente documentación:

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

Reservas para dotaciones:

Según el art. 17 de la LOUA 7/2002, Ordenación de áreas urbanas y sectores, se establece en su apartado 1.2.º a) que en suelo con uso característico residencial es obligatorio las reservas para dotaciones, tales parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, con un mínimo de 30 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial, de los que 18 m² de suelo y nunca menos del 10% de la superficie del sector deberán destinarse a parques y jardines y 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

El art. 17.2 dice que el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 17.1.2.º a) anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento.

En el caso de la U5 se cumple que tanto por sus dimensiones reducidas, como por el Convenio del Ayto. de Cazorla con la Comunidad de Propietarios, en el que se establecieron dos plantas de altura (en lugar de 2-3 plantas) dando menores edificabilidades, y demás circunstancias expresadas en la Memoria Justificativa de la Modificación Puntual, se exime parcialmente (12 m² por cada m² de techo) el cumplimiento del art. 1.2.º a), debiéndose cumplir los siguientes estándares:

- 18 m² por cada 100 m² de techo edificable con un mínimo del 10% de la superficie del sector. Equivalen a 704,00 m² de suelo (3.912 × 18/100) (mayor al 10% de 4.326 = 433).

- 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable.

Son necesarias 19 plazas que se localizan en la calle del Cubo y la calle 2.

Sevilla, 12 de julio de 2005.- El Delegado, Manuel López Jiménez.

RESOLUCION de 12 de julio de 2005, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo referente al expediente 10-017-05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación de las NN.SS. núm. 9 (Casas de los Maestros-Parque) de Huelma (Jaén).

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12 de julio de 2005 por la que se aprueba definitivamente el expediente de de Modificación de las NN.SS. núm. 9 (Casas de los Maestros-Parque) de Huelma (Jaén). Expediente 10-017-05.

- Normas urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

RESOLUCION DE 12 DE JULIO DE 2005, DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAEN, REFERENTE AL EXPEDIENTE 10-017-05, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACION DE LAS NN.SS. NUM. 9 (CASAS DE LOS MAESTROS-PARQUE) DE HUELMA (JAEN)

Examinado el expediente administrativo relativo a la Modificación Casas de Maestros-Parque, formulado de oficio por