

## CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

*RESOLUCIÓN de 9 de febrero de 2011, de la Delegación Provincial de 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 Puntual de las Normas Subsidiarias «Eras de Santa Ana».*

En virtud de lo establecido en el artículo 39.1. b) 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 10-074/11, Valdepeñas de Jaén, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias «Eras de Santa Ana».

Anexo I. Modificación Puntual de las NN.SS. de Valdepeñas de Jaén «Eras de Santa Ana».

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 10-074/07 VALDEPEÑAS DE JAÉN, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS «ERAS DE SANTA ANA».

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 puntual de las NN.SS. «Eras de Santa Ana», de Valdepeñas de Jaén, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Valdepeñas de Jaén, de conformidad con los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante Resolución de 19 de julio de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, se suspende la Aprobación Definitiva de la modificación puntual de las NN.SS. «Eras de Santa Ana» de Valdepeñas de Jaén, por las deficiencias sustanciales detectadas en el expediente administrativo y proyecto técnico.

Segundo. El 2 de julio de 2010 se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Jaén, un nuevo documento técnico de la modificación puntual de las NN.SS. «Eras de Santa Ana» de Valdepeñas de Jaén, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 31 de mayo de 2010, previos los informes preceptivos.

El Ayuntamiento de Valdepeñas de Jaén solicita la devolución del expediente el 15 de octubre de 2010, por haber detectado errores en el mismo.

Finalmente, el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 de noviembre de 2010 aprueba el nuevo Documento Técnico, que es presentado en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda el día 7 de diciembre de 2010.

Tercero. La presente modificación pretende cambiar la calificación de unos terrenos situados al oeste del núcleo de Valdepeñas de Jaén, lindando con suelo urbano, pasando de Suelo Urbano Consolidado y Suelo No Urbanizable sin protección específica a Suelo Urbanizable Ordenado.

Para ello se ha redactado un nuevo Documento Técnico en el que se subsanan las deficiencias puestas de manifiesto por la Comisión Provincial, concretando que se pretende la clasificación como Suelo Urbanizable Ordenado, encontrándose la zona parcelada y en su mayoría consolidada por viviendas y otras edificaciones, de modo que se regularizaría una situación de hecho consolidada en más de dos terceras partes de sus posibilidades.

Los terrenos se localizan junto al casco urbano de Valdepeñas de Jaén, concretamente en la calle Eras de Santa Ana, en la prolongación de la confluencia de las calles Estepa, Bahondillo y Santa Lucía, tratándose del margen izquierdo, incluyendo en la nueva delimitación 869 m<sup>2</sup> de Suelo Urbano y 2.366 m<sup>2</sup> de Suelo No Urbanizable.

El total de superficie ordenada sería de 3.235 m<sup>2</sup> de suelo, que tendría un coeficiente de edificabilidad de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una edificabilidad total de 2.911,50 m<sup>2</sup> de techo; quedando la densidad en 60 viv./ha, lo que supone un máximo de 19 viviendas, considerándose en el expediente que esta modificación no repercute prácticamente en la población como para que fuese necesaria la mejora de los sistemas generales del planeamiento urbanístico.

De este modo, la ordenación pormenorizada de los terrenos establece una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>, con frente de fachada mínimo de 6 m. El número de plantas máximo permitido sería de planta baja + 2 y la altura máxima de 9,5 m. Las viviendas tendrán una ocupación máxima de 100% en la planta baja y 80% en las plantas superiores. El fondo máximo permitido se propone en 20 m en planta baja y 17 m en planta de piso; quedando el coeficiente de edificabilidad neta en 1,516 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y contando cada vivienda con una plaza de aparcamiento.

La zona está dotada de todos los servicios urbanísticos, contando con acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua potable, saneamiento, alumbrado público y suministro de energía eléctrica de baja tensión.

El Ayuntamiento de Valdepeñas de Jaén pretende regularizar una situación de hecho por entenderla perfectamente compatible con su modelo urbanístico territorial.

### 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 en relación 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.

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

Tercero. 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, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (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.

Cuarto. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 17.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, que establece la exención parcial de las reglas del apartado uno del mismo artículo, en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo no urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte, justificándose suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

Quinto. Estudiada la propuesta, subsanada conforme a lo solicitado en la resolución de la CPOTU de 19 de julio de 2007, y vista en relación con la legislación vigente, se considera que está justificada conforme a los criterios establecidos en el artículo 36.2.a.1.º de la LOUA, que regula el régimen de innovación de la ordenación establecida.

Sexto. El contenido documental es el adecuado e idóneo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36.2.b) de la misma Ley.

Vista 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.a) de la citada Ley 7/2002, ha resuelto:

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Valdepeñas de Jaén, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, 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 Vivienda (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 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: Inmaculada Ramírez Buendía.

El Vicepresidente Segundo: Rafael Valdivielso Sánchez.

Esta Modificación ha sido inscrita en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Jaén con el número 4864 y en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos con el número 2011/01.

## ANEXO I

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE VALDEPEÑAS DE JAÉN «ERAS DE SANTA ANA»

#### 1. PARAMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN TRAS LA ORDENACIÓN

Los terrenos afectados por la presente modificación, pasaran a ser clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado (SUOR 1), y la ordenación propuesta, será acorde con el entorno en el que se localizan los mismos, siendo la ordenanza reguladora la indicada para esta zona por la NN.SS. de Valdepeñas de Jaén.

La clasificación según las NN.SS es la de zona de Ensanche, y las determinaciones de la misma quedan reflejadas en la siguiente ficha:

##### 1.1 Ordenanzas reguladoras.

Ordenanzas

Parcela mínima.

Lindero frontal: 6,00 m.

Superficie mínima de parcela: 100,00 m<sup>2</sup>.

Ocupación máx.: 100% p. baja y 80% p. piso.

Núm. de plantas: PB+2 (semisotano 1,20 m sobre acerado).

Altura de la edificación: 9,50 m.

Edificabilidad: 1,516 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Fonda máximo planta baja: 20 m.

Fonda máximo planta piso: 17 m.

Edificación bajo cubierta: Sí.

Ático: No.

Retranqueos: No.

Altura mínima/máxima planta baja: 3,00 m/4,00 m.

Altura mínima/máxima planta piso: 2,60 m/3,00 m

Vuelos permitidos: Se permiten balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados con las dimensiones que se establecen en las NN.SS.

Dist. mín. del vuelo al acerado: Mínimo 3 m.

Plaza de aparcamiento mínima: 1,00 plaza de aparcamiento por vivienda.

Los garajes, trasteros, y recintos de instalaciones de viviendas no se tendrán en cuenta en el cómputo de edificabilidad.

El resto de condiciones que deben cumplir la edificaciones serán los indicados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valdepeñas de Jaén.

#### 2. CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Atendiendo al artículo 17 de la LOUA, las reservas para dotaciones y equipamiento en este suelo con uso residencial serán:

Superficie del Sector	3.235,00 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad del Sector	0,9 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

##### Cesiones viales

Vial público	1.175,26 m <sup>2</sup>
Total	1.175,26 m <sup>2</sup>

Cesiones dotaciones, equipamientos y zonas verdes	
Zonas Verdes	139,24 m <sup>2</sup> (área de juego y recreo de niños).
Total	139,24 m <sup>2</sup>
Suelo con aprovechamiento lucrativo	
Residencial	1.920,50 m <sup>2</sup>
Total	1.920,50 m <sup>2</sup>
Cesiones aprovechamiento lucrativo	
Suelo Residencial	192,05 m <sup>2</sup>

Según el apartado 2 del artículo 17 de la LOUA, el cumplimiento de lo dispuesto en dicho artículo podrá eximirse parcialmente en aquellos suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial.

### 3. JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES MÍNIMOS

1. Zonas Verdes: 139,24 m<sup>2</sup>. Esta superficie supone un 4,31% del total del sector (3.235,00 m<sup>2</sup>) y 6,54 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad con uso residencial, lo que está por debajo del mínimo establecido. En este caso y dadas las reducidas dimensiones del ámbito ordenado cabe la exención prevista en el artículo 17.2 de la LOUA. Por su escasa dimensión será considerada como área de juego y recreo de niños.

2. Equipamientos: Debido a alto grado de consolidación del sector por edificaciones y la necesidad de dejar viales intermedios que permiten la permeabilidad del tráfico hacia el río (ocasionado por servidumbres de paso) se hace imposible la reserva de los mismos, siendo justificable en cualquier caso su exención por las reducidas dimensiones del ámbito de la ordenación.

3. Aparcamiento: Será necesario la reserva en vial público de 0,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable (esto es, 11,00 plazas de aparcamiento de un total de 22). Esa reserva queda garantizada en la Calle Eras de Santa Ana en una extensión de 151,00 m de fachada en el margen izquierdo de esta vía. El resto de plazas hasta completar 1,00 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable queda garantizado en el interior de las viviendas al haber un mínimo de 12 solares destinados a residencial.

### 4. PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

El Ayuntamiento velará para que las determinaciones de carácter ambiental que aparecen en el documento urbanístico y Estudio de Impacto Ambiental se apliquen de manera efectiva.

#### 4.1. Condiciones de Urbanización.

4.1.1. La zona de contacto de la Modificación con el suelo no urbanizable al final de la calle Eras de Santa Ana presenta un estado de abandono que ha generado la aparición de un pequeño punto de vertido de aguas residuales, así como de acumulación de basuras y escombros. Por lo tanto, en el documento de aprobación provisional, deberán incluirse medidas para remediar esta situación.

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

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

4.1.4. Habrá de justificarse la existencia de dotación de agua para abastecimiento necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre recursos hídricos de la zona.

4.1.5. Los materiales procedentes de la excavación de tierras en las parcelas a edificar, así como de las obras de urbanización que fueran necesarias, deberán ser trasladados a vertedero autorizado, o reutilizados como material de relleno para la restauración de áreas degradadas. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontralada.

4.1.6. Se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentación, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

4.1.7. Se han de humectar los materiales productores de polvo, cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables, durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

#### 4.1.2. Saneamiento, Vertidos y Depuración de Aguas.

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

4.1.2.2. No se permitirá el vertido de aguas residuales a ningún cauce aunque normalmente esté seco, ni aun previamente depuradas.

4.1.2.3. De conformidad con lo establecido por el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, se le recuerda que en este núcleo de población, antes del 1 de enero de 2006, se debería haber aplicado a las aguas residuales que entren en los sistemas colectores un tratamiento secundario o proceso equivalente.

#### 4.1.3. Condiciones de Estética.

4.1.3.1. El Ayuntamiento velará para que las nuevas construcciones efectivamente acaban las fachadas y medianerías; requisito sin el cual no se expedirá la certificación de fin de obra. Se prohibirá el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, azulejos o similares.

4.1.3.2. No se permitirá emplear cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

#### 4.1.4. Condiciones de Implantación de Actividades.

4.1.4.1. Cualquier actividad que pretenda instalarse en la zona deberá contar con las autorizaciones necesarias y someterse a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Prevención Ambiental y en sus Reglamentos, en el caso que se encuentre incluidas en los mismos.

4.1.4.2. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán en base a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.

- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículo generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Jaén, 9 de febrero de 2011.- El Delegado, Rafael Valdivielso Sánchez.