

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

RESOLUCIÓN de 7 de julio de 2010, 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 del PGOU para delimitación de U.E. en suelo urbano no consolidado en terrenos Condepols-Derprosa y APA-II.

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 7 de julio de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-173/2009, por el que se Aprueba Definitivamente la Modificación Puntual núm. 11 del PGOU para delimitación de U.E. en suelo urbano no consolidado en terrenos Condepols-Derprosa y APA-II.

Anexo I. Ordenación y aprovechamiento urbanístico. Documentación modificada

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 del PGOU núm. 11, de Alcalá la Real, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Alcalá La Real, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante Resolución de 16 de febrero de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, se suspende la Aprobación Definitiva de la modificación puntual del PGOU núm. 11, de Alcalá la Real.

Segundo. El 21 de junio 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 de la modificación puntual del PGOU núm. 11, de Alcalá la Real, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 17 de mayo de 2010, previos los informes preceptivos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La presente modificación pretende cambiar la calificación global de unos terrenos clasificados como urbanos en el PGOU de Alcalá la Real pasando de suelo industrial a residencial.

Para ello se delimita en suelo urbano una nueva Unidad de Ejecución (núm. 13), que incluye los terrenos ocupados por las empresas Deprosa y Condepols, junto con otros contiguos situados dentro del ámbito del Área de Planeamiento Aprobado (APA-II). Asimismo, se incluyen dentro de la mencionada área los terrenos pertenecientes a la Sdad. Cooperativa Metalúrgica San José Artesanos, admitiendo así la alegación presentada por esta Sociedad al documento de aprobación inicial de la presente modificación.

Segundo. Los terrenos donde se encuentran instaladas las empresas Deprosa y Condepols, así como los del APA-II, se sitúan entre la zona residencial, sita al suroeste del casco urbano de Alcalá La Real, y el suelo para sistemas generales en que se localizan equipamientos y dotaciones de uso sanitario y deportivo, siendo de aplicación la ordenanza núm. 5, Industrial de grado 2.º

Según se plantea en el expediente, la recalificación de terrenos para uso residencial hará viable económicamente el traslado de las instalaciones industriales al Polígono Llano de Los Mazuelos, ubicación más apropiada y alejada de las zonas residenciales y de los sistemas generales de uso sanitario y deportivo.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 17.5 de la LOUA, la propuesta plantea la modificación como una operación de reforma interior, al tratarse de un cambio de uso en suelo urbano consolidado, asegurando la viabilidad de lo propuesta, tomando como índice máximo 1.3 m² de techo por m² de suelo y una densidad de 75

viviendas por hectárea, siendo de aplicación la ordenanza núm. 2, residencial plurifamiliar en manzana cerrada, y la núm. 6, terciario grado 2.º

En cuanto a la reserva de viviendas de protección oficial, de las 211 viviendas previstas en la propuesta inicial (23.758,24 m² de techo residencial) se han incrementado hasta 289 (30.345,00 m² de techo residencial), es decir, se ha pasado del 30% de la edificabilidad residencial al 40%, superando el mínimo establecido en el artículo 10.1.A) de la LOUA. Se pretende con esto apostillar la consideración del ámbito como área de reforma interior según lo establecido en el apartado d) del artículo 14.1 de la LOUA.

La obligación de aumentar la superficie del sistema general de espacios libres y la necesidad de mantener la edificabilidad máxima del área para garantizar la viabilidad económica del traslado de las empresas obliga a incrementar los coeficientes de edificabilidad para los usos terciario (pasa de 2,10 m² suelo/m² techo a 2,60 m² suelo/m² techo) y residencial (pasa de 3,63 m² suelo/m² techo a 4,32 m² suelo/m² techo).

Por lo que respecta a los parámetros de coeficiente de edificabilidad y densidad máxima de viviendas, estos están únicamente justificados en base a un estudio económico (que se aporta como anexo) donde se expresa que la viabilidad económica del traslado de los usos industriales sólo está garantizado si se alcanzan los parámetros propuestos.

Para el cálculo del aprovechamiento medio se han utilizado los coeficientes de ponderación fijados por el Plan General en el artículo 186 para el suelo urbanizable sectorizado, obteniendo un coeficiente de aprovechamiento medio de 1,52.

En cuanto a las redes de infraestructura y servicios necesarios se mantienen las propuestas inicialmente establecidas.

Tercero. Estudiada la propuesta, subsanada conforme a lo solicitado en la resolución de la CPOTU de fecha 16 de febrero de 2010, y vista en relación con la legislación vigente, se considera lo siguiente:

- En la propuesta inicial se señalaba que: «No se aporta justificación suficiente para que el suelo afectado pueda ser considerado como un área de reforma interior, dado que no se ajusta a ninguna de las finalidades fijadas por el art. 14 de la LOUA, para que la futura ordenación del ámbito sea establecida por un Plan Especial. Sin embargo, en aplicación de lo establecido en el art. 17.4 de la LOUA, este sector de suelo se identifica como suelo urbano no consolidado, tanto por su situación periférica como por el traslado de la industria, que constituirá un vacío urbano, cuya ordenación resultaría idónea mediante un Plan Parcial de Ordenación, cuyo índice máximo de edificabilidad no podrá exceder de 1 m² de techo por m² de suelo y su densidad tampoco será superior a 75 viviendas por hectárea, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 17.1 de la LOUA.

Además, la edificabilidad propuesta de 1,3 m²/m² es excesiva dado que, según lo establecido en artículo 9.B) de la LOUA, los nuevos crecimientos han de mantener las tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades existentes en la ciudad consolidada».

El nuevo documento incorpora un apartado que trata de justificar este punto, amparándose en la observancia de los apartados c) y d) del artículo 14.1 de la LOUA. Así, el apartado c) hace referencia a la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de áreas urbanas por obsolescencia de las infraestructuras existentes, tal y como sucede en el caso que nos ocupa, y por otro lado, el apartado d) («Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de promoción pública, o a otros usos sociales.»), al superarse el mínimo impuesto por el artículo 10.1.A).b) cabe entender que la operación se ajusta a lo establecido en este apartado.

En cualquier caso, el tratamiento como Área de Reforma Interior entendemos que es una cuestión de oportunidad, más que una cuestión de legalidad, por lo que el Ayuntamiento habrá de valorar la estrategia de desarrollo del ámbito y la estructura urbana resultante de él, de manera que sea congruente con las finalidades recogidas en el apartado B) del artículo 9 de la LOUA, para lo que habrá de tener presente que si la media de densidad de viviendas de los sectores en suelo urbanizable sectorizado de uso residencial en Alcalá la Real (clase y categoría de suelo utilizada por los redactores para el cálculo del aprovechamiento medio) es de 38,68 viv/Ha, alcanzando la máxima el Sector 3 con 55,17 viv/Ha, y el total de índice de edificabilidad de esos mismos sectores es de 0,53 m²/m², la propuesta de alcanzar el 1,30 m²/m² de índice de edificabilidad y las 75 viv/Ha duplica aproximadamente los parámetros medios del núcleo.

- Al comparar el aprovechamiento medio del área de reparto del nuevo sector (1,51) se observa la gran desproporción existente en relación al aprovechamiento para el área de reparto que engloba a los seis sectores de suelo urbanizable de uso residencial (0,38677). A este respecto, el nuevo documento no modifica los parámetros inicialmente propuestos justificándose en que la viabilidad económica del traslado de la actividad industrial de la zona pasa por alcanzar el aprovechamiento urbanístico de 1,52. Igual ocurre con este aspecto, al tratarse de una cuestión de oportunidad, el Ayuntamiento debe valorar si este tratamiento diferenciado está suficientemente justificado en relación con las diferencias que surgen con los propietarios del resto de áreas que se incorporan al proceso urbanizador.

- En cuanto a la conveniencia de la modificación propuesta respecto del modelo de desarrollo elegido por el PGOU vigente, se hacen las siguientes observaciones:

- Para el suelo urbanizable sectorizado se definieron dos áreas de reparto, una que incluye los seis sectores residenciales junto con los Sistemas Generales interiores y los adscritos exteriores, y otra para el sector industrial. Cada sector de suelo de uso residencial tiene asignados unos costes para infraestructuras, que no se han tenido en cuenta en la presente modificación; ya que no solo se han de implementar los sistemas generales de espacios libres, sino que además se ha de valorar la contribución de este sector a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad. El nuevo documento justifica la no contribución a los sistemas generales previstos por el coste que supone el desmantelamiento, traslado de instalaciones, implantación en nuevos suelos industriales de la actividad y demolición de las infraestructuras existentes. Este gasto añadido hace inviable la actuación, en base al estudio económico presentado como Anexo.

- El programa de actuación depende, entre otros factores, de la población horizonte para la que se cuantifica la ordenación propuesta por el Plan General, población que se vería bastante incrementada con este cambio de uso. Habrá que valorar cuál va ser la incidencia sobre lo previsto para el planeamiento vigente. Respecto a este apartado no se hace referencia alguna.

- Sobre los usos del suelo propuestos, la reserva para dotaciones y equipamientos, al tratarse de determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada de carácter potestativo, no se valoran en este informe al poder ser modificadas por el planeamiento de desarrollo en aplicación del artículo 14.3 de la LOUA; por lo que, cuando se aporte el Plan Especial, se valorarán estos aspectos.

En aplicación del artículo 36.2.2.ª) de la LOUA, el nuevo uso residencial de los terrenos implica un aumento de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción ya alcanzada entre ellos y prevista por el Planeamiento General. Así, en el punto 4.2.4 de la Memoria del PGOU se expresa que, con las zonas verdes previstas por el Plan, se alcanza un valor de 7,9 m² por habitante, índice bastante superior a los 5 m²/hab. Por tanto, para mantener la proporción prevista por el planeamiento ha sido aumentada la superficie destinada a sistema general de espacios libres hasta alcanzar los 12.381,70 m², con lo que resulta suficiente y por tanto subsanado.

En relación con el contenido formal, del nuevo documento presentado, se observa lo siguiente:

- En la Memoria Justificativa de la nueva ficha de la Unidad de Ejecución núm. 13, hay un error al no haberse corregido el aprovechamiento y mantener la cifra de la propuesta anterior. De la misma forma se observa que la ficha del plano sin número denominado «Condiciones de Desarrollo de la U.E. 13» no es concordante con la de la memoria.

- De ambas fichas es necesario eliminar la concreción de las superficies de cesión pertenecientes a los sistemas locales así como toda referencia a la ordenación pormenorizada por no ser objeto de esta modificación.

- El Sistema General de espacios libres no debe de tener una localización preferente sino concreta, ubicada respecto de referencias precisas, dado que no es objeto del Plan Especial su localización. Además, esta debe figurar no en un plano complementario sino en el plano O-2, ya que, aunque este sea un plano de calificación en el, están también representados el resto de sistemas generales.

Cuarto. 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.

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

Sexto. 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 puntual del PGOU núm. 11, del municipio de Alcalá la Real, 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, a reserva de la subsanación de las deficiencias, señaladas en el Fundamento Tercero de esta Resolución, cuyo contenido se resume a continuación:

- Deberá aportar nueva ficha corregida, de la Unidad de Ejecución núm. 13. En esta, además de corregir la falta de concordancia puestas de manifiesto en el fundamento de derecho tercero, deberá también eliminar la concreción de las superficies de cesión pertenecientes a los sistemas locales, así como toda referencia a la ordenación pormenorizada.

- El Sistema General de espacios libres debe incluirse con referencias precisas en el plano O-2.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en el fundamento tercero, 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 cuanta 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. Jaén a 7 de julio de 2010. El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Rafael Valdivielso Sánchez.

Esta Modificación ha sido inscrita en el Registro de Instrumentos Urbanísticos con el número 5174 en el Libro de Alcalá la Real.

Anexo I. ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

La ordenación general de este suelo urbano no consolidado se apoya en la idea de prolongar hacia su territorio el Suelo Urbano de carácter residencial de primera vivienda, gracias a su ubicación en una zona de la ciudad con reciente implantación de infraestructura urbanística y dotacional que se intenta potenciar con la creación en el sector de un centro terciario de usos múltiples que complementa y apoya el uso dotacional sanitario del Hospital de Alcalá la Real.

Los usos lucrativos que se contemplan en la ordenación de este ámbito son, esencialmente, el terciario y el residencial para vivienda plurifamiliar en manzana cerrada, que han de implantarse con diferentes ordenanzas particulares de edificación.

La edificabilidad total del sector es de 113.194,12 m² de techo, para una superficie total ordenada de 87.072,40 m².

Se estima una superficie destinada a sistema viario en torno a 20.000 m², aunque esta habrá de concretarse cuando quede pormenorizada la ordenación del ámbito con el oportuno instrumento de planeamiento que al efecto se redacte.

Los usos lucrativos previstos, con un total de 113.194,12 m² edificables son:

- 37.349,12 m² de techo de uso terciario, que se podrán materializar sobre 14.365,05 m² de suelo con un coeficiente de edificabilidad de 2,6 m²/m², materializables con una ocupación del 65% y cuatro plantas de altura.

- 75.845,00 m² de techo para uso residencial, con un máximo de 653 viviendas (75 viv/Ha) con tipología plurifamiliar en manzana cerrada, destinando el 40% de esta edificabilidad residencial a vivienda sometida a algún régimen de protección. Así, 289 viviendas (30.345,00 m² de techo) serán protegidas y 364 (45.500,00 m²) serán libres. Esta edificabilidad se materializará en la superficie restante del sector, aproximadamente 17.572,16 m²

de suelo, que habrán de ajustarse con la superficie destinada a viario cuando se concrete la ordenación del ámbito. Todo ello nos da una edificabilidad neta residencial de 4,32 m²/m², que se materializará en vivienda plurifamiliar en manzana cerrada con 5 plantas de altura, similar a las existentes en el entorno próximo de la Avda. de Andalucía, C/ Isabel la Católica, C/ Aben Zayde, C/ Torre del Farol, donde se sitúa esta tipología de vivienda con 5 y 6 plantas de altura.

Todos los datos anteriores se resumen en el cuadro siguiente:

Superficie ordenada (Ha):	8,70724
Núm. hab viv:	2,4
Edificabilidad (m ² /m ²):	1,3

	ESTÁNDARES LOUA	
		m ² suelo art. 17 LOUA
Nº max viviendas 75 viv/Ha	653	
Nº hab.	1.567	
SG-ZV (7,9 m ² /hab)		12.381,70
Edificabilidad m ²	113.194,12	
Terciario	37.349,12	
Residencial	75.845,00	
Dotacional local:		
Según LOUA: 30 m ² /100 m ² const residencial		
m ² suelo terciario (2,6 m ² /m ² ordenanza)		14.365,05
m ² suelo aproximados para residencial		17.572,16
Edif. Neta residencial (corregible en función de los m ² de suelo resultantes para uso residencial)		4,32
m ² VPO (40%)	30.345,00	
núm. viv VPO (105 m ² c)	289	
núm. viv. libres (125 m ² c)	364	
m ² libres (60%)	45.500,00	
Total edificabilidad residencial	75.845,00	
total viviendas	653	
nº viv/Ha	75	

Para el cálculo del aprovechamiento medio resultante se considera un coeficiente de ponderación igual a 1 para el techo edificable residencial libre en manzana cerrada (que es el uso predominante), 0,77 para el techo residencial protegido y 1,69 para el uso terciario, por analogía a los que determina el Plan General de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado. El resultado queda condensado en la tabla que sigue:

	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Unidades Aprovechamiento UA	Nº Viviendas
SUPERFICIE TOTAL DE MODIFICACIÓN	87.072,40	113.194,12		
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	12.381,70			
Superficie total ordenada excluyendo SG	74.690,70			
Zonas Verdes	13.652,10			
Equipamientos	9.101,40			
TOTAL DOTACIONES	22.753,50			
Manzana Cerrada libre		45.500,00	45.500,00	364
Manzana Cerrada protegida		30.345,00	23.365,65	289
Terciario		37.349,12	63.120,01	
TOTAL DE LA MODIFICACIÓN	87.072,40	113.194,12	131.985,66	653
APROVECHAMIENTO MEDIO			1,52	

En cumplimiento del art. 51 de la LOUA, se realizará la cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos que la ordenación urbanística destine a viales y dotaciones, ya sean sistemas locales o generales; así como los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a esta administración, que en virtud del art. 54 de la mencionada Ley habrá de corresponderse con el 10% del aprovechamiento medio, calculado en el cuadro anterior.

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

Se modifican los planos AR-2.5 y AR-2.8 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Alcalá la Real.

Se suprime la ficha correspondiente al APA-II, contenida en el Capítulo 11 del Plan General, referido al régimen de las Áreas con Planeamiento Aprobado, del Título IV sobre el régimen de Suelo Urbano.

En el Capítulo 12 sobre el Régimen de las Unidades de Ejecución se incorpora la ficha de la nueva Unidad de Ejecución delimitada, que habrá de denominarse UE-13:

PLANO NÚM. AR-2.5 Y 2.8		UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚM. 13
OBJETIVOS: Completar la ordenación de los terrenos de la unidad, localizando las zonas verdes y los equipamientos locales, además de definir la ordenación de la edificación para los usos lucrativos.		
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Plan Especial de Reforma Interior. Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización, según las condiciones que queden establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior.	PROGRAMA: Sin Programar
	SUPERFICIE BRUTA (en m ²): 87.072,40	EDIFICABILIDAD (en m ²): 113.194,12
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 2. Edificación en Manzana Cerrada, con las condiciones de ocupación de deberá definir el Plan Especial, pudiendo retranquearse, si así queda establecido, la edificación de la alineación exterior. 6. Terciario: 2,6 m ² /m ² y 4 plantas. 7. Equipamientos y Servicios.	APROVECHAMIENTO (en UA): 131.985,66 Núm. máximo de viviendas será 653. El 40% de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda sometidas a algún régimen de protección público.
CESIONES: 12.381,70 m ² de S.G. de espacios libres, y equipamientos locales según art. 17 de la LOUA m ² de equipamiento, así como el viario resultante de la ordenación del Plan Especial. Estas superficies se ajustarán proporcionalmente a la superficie resultante del levantamiento topográfico si esta resultara diferente a la considerada en este documento.		

Jaén, 7 de julio de 2010.- El Delegado, P.A., el Secretario General (D. 21/985, de 5.2), Antonio Fernando López López.