

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 24 de marzo de 2022, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone la publicación de la normativa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 6 de abril de 1995, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial «Llano de la Viña» del municipio de Villatorres y su normativa urbanística.

El Plan Parcial «Llano de la Viña» del término municipal de Villatorres, fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha de 6 de abril de 1995.

El Plan Parcial «Llano de la Viña» del término municipal de Villatorres, fue inscrita con fecha de 23 de marzo de 2022, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación con el número 9108.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, que regula las bases de régimen local, normativa vigente a fecha de aprobación del documento, preveía la publicación por los ayuntamientos, del texto de los planes urbanísticos en el boletín oficial correspondiente, no produciendo efectos a terceros hasta dicha publicación.

El Tribunal Supremo unificó su criterio en Sentencia 7 de febrero de 1994 (RJ 1994, 1434) en el sentido de que la exigencia de publicación del texto íntegro, del artículo 70.2 de la LBRL, debía entenderse referida a las Normas Urbanísticas de los Planes, y que es de aplicación no sólo a los Planes cuya aprobación definitiva corresponde a los municipios, sino también a los Planes Urbanísticos aprobados definitivamente por las Comunidades Autónomas, extendiendo el ámbito de aplicación del citado artículo a todo planeamiento municipal, aun cuando sea aprobado por órgano urbanístico local.

Por todo lo expuesto anteriormente, y en aras del principio de seguridad jurídica,

R E S U E L V O

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de las normas urbanísticas del Plan Parcial «Llano de la Viña» del término municipal de Villatorres, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 6 de abril de 1995, en los términos que se contienen en los siguientes anexos.

ANEXO I

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL «LLANO DE LA VIÑA», DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLATORRES, APROBADAS DEFINITIVAMENTE POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 6 DE ABRIL DE 1995

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 1

Disposiciones de carácter general

Norma 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas son de aplicación a la totalidad del territorio contenido en el sector de suelo Apto para Urbanizar de uso residencial, delimitado por las NN.SS. de Villatorres, y tienen por objeto la ordenación de su territorio y la fijación de las facultades del derecho de propiedad de los predios contenidos en su ámbito, completando las disposiciones establecidas en la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Norma 2. Vigencia.

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de Aprobación Definitiva. No obstante, podrá alterarse su contenido mediante su revisión o por modificación de alguno de sus elementos, y con arreglo a las disposiciones contenidas en el Título V del Reglamento de Planeamiento.

Norma 3. Competencias e interpretación.

La aplicación e interpretación de estas Ordenanzas corresponde al Ayuntamiento de Villatorres, que inspeccionará el uso, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones en la forma establecida por las disposiciones legales vigentes.

CAPÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

Norma 4. Consideraciones generales.

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial, y efectuadas las cesiones urbanísticas previstas para equipamientos y reservas, las condiciones o régimen urbanístico del suelo, serán las mismas establecidas en las NN.SS. para el suelo urbano.

Norma 5. Usos establecidos.

En el ámbito del presente Plan Parcial se admiten los usos siguientes, con las limitaciones establecidas por las NN.SS. y las condiciones particulares de las presentes Ordenanzas: el uso principal será el de vivienda unifamiliar adosada, serán usos complementarios, y podrán localizarse en los bajos de las viviendas, el comercial, oficinas, servicios públicos y ocio, industrias artesanales y pequeños talleres compatibles con la vivienda, y garajes-aparcamiento.

Norma 6. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial.

Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del sector con el grado suficiente de pormenoración, se prevé la posibilidad de poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por los artículos 91 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, en los que el área abarcada no podrá ser inferior a la manzana completa, no podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado o peatonales de dominio público y no podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas de este Plan Parcial.

Norma 7. Parcelaciones.

Se podrán realizar también proyectos de parcelación para aquellas manzanas en las que se permita la segregación de las mismas de acuerdo con lo establecido en las condiciones particulares de la zona. Estos proyectos se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el art. 242 de la Ley del Suelo. En ningún caso se podrán preveer parcelas inferiores a la mínima, ni mayor número de parcelas que las establecidas en el Plan Parcial.

Norma 8. Proyecto de Urbanización.

Se redactará un único proyecto de Urbanización ajustándose a lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley del Suelo y 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento. Dicho proyecto fijará las fases de ejecución de las obras y el plazo máximo de finalización de éstas. Deberá ser formulado en un plazo no superior a seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Norma 9. Gestión urbanística.

La totalidad del ámbito del sector, constituye el Polígono de Actuación a efectos de gestión del Plan Parcial. El sistema de actuación elegido será el de Compensación. La Junta de Compensación se constituirá en la forma y plazos establecidos en el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística. En el Proyecto de compensación se concretarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios para el ámbito del sector ordenado.

CAPÍTULO III**Condiciones generales de la urbanización****Norma 10. Red viaria.**

El trazado de la red viaria se adaptará a lo establecido en las determinaciones del Plan Parcial y sus características quedarán fijadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Las circulaciones serán de doble sentido, y para eliminar las barreras arquitectónicas, en todos los pasos de peatones, se emplearán esquinas rebajadas, con pavimento antideslizante.

Norma 11. Red de abastecimiento de agua.

El trazado de la red de distribución de agua, sistema de valvulería, bocas de riego e hidrantes contra incendios, se ajustará a lo establecido en la Norma NBE-CPI/82, y se realizará para un caudal mínimo de 1 litro/seg/ha, asegurando una presión de servicio en las parcelas de 30 metros de columna de agua.

Norma 12. Red de energía eléctrica.

Las características de la red de distribución de energía eléctrica se ajustarán a lo establecido en los Reglamentos Técnicos de Alta y Baja Tensión e Instrucciones complementarias y Normas Particulares de la Cía. Sevillana de Electricidad. El trazado será subterráneo, con conductor unipolar de aluminio aislado en polietileno reticulado. Las acometidas a parcelas se ejecutarán mediante la colocación de una arqueta de registro, y en general se realizarán para cada dos parcelas.

Norma 13. Red de telefonía.

Se dimensionará de forma tal que sea ampliable, estimándose necesario una demanda de dos acometidas por parcela. La canalización será de PVC con diámetro mínimo de 63 mm. alojadas en zanja y trazado bajo el acerado.

Norma 14. Espacios libres de uso público.

Los parques y jardines deberán ordenarse de forma tal que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas en la ordenación a través de

elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, líneas de arbolado, etc. Serán de libre disposición en cuanto a su trazado, especies y tamaños, y los itinerarios peatonales se tratarán adecuadamente mediante su pavimentación o estabilización con arena y cal.

CAPÍTULO IV

Normas particulares de edificación

Norma 15. Parcela mínima.

Se define en el área de vivienda unifamiliar una parcela mínima de 150 m², con frente de fachada mínimo de 6 metros y fondo máximo edificable de 20 metros.

Normas 16. Ocupación.

La ocupación máxima permitida será del 75% de la parcela neta, según establecen las Normas Subsidiarias de Villatorres.

Norma 17. Altura máxima.

La altura máxima será de dos plantas o 7,00 metros, situándose la altura máxima de cornisa a una distancia inferior a ésta. Por encima, sólo se permitirán construir cajas de escaleras, chimeneas y depósitos de agua.

Norma 18. Condiciones estéticas.

Las condiciones de composición arquitectónica de las fachadas, serán libres y se conceptuarán como fachadas todos los parámetros visibles de los edificios, tanto los que den a las calles como los laterales o posteriores que queden al descubierto.

Norma 19. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela será de 0,60 m²/m². Si la planta baja es diáfana, con la salvedad del acceso a la vivienda, no computará como superficie edificada, en actuaciones superiores a 150 m² de parcela.

A N E X O S

Tal y como establece el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, además de las determinaciones anteriormente expuestas, deberán contener las siguientes:

ANEXO 1

MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Como ya se ha citado en el presente Plan Parcial, se prevé ejecutar las obras de urbanización por el Sistema de Compensación. Los promotores de la urbanización, una vez aprobado el presente Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, solicitarán la licencia municipal de obras y procederán a ejecutarlas a sus expensas.

Una vez terminadas las obras y firmada la certificación final de las mismas por la Dirección Técnica, se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento con la finalidad de proceder a efectuar una Recepción Provisional de las mismas, a fin de que el Ayuntamiento acepte, en su caso, las redes de servicios para proceder a efectuar las acometidas a la red municipal de agua potable y otros servicios.

Jaén, 24 de marzo de 2022.- El Delegado, Jesús Manuel Estrella Martínez.