

De este modo, se plantea un coste total de inversión próximo a los 79,5 millones de euros, a acometer en un periodo de seis años, adoptándose el año 2009 como el de inicio de las obras de ampliación, una vez completada la fase final de definición de las obras mediante proyecto de construcción y la adjudicación de los concursos de concesión.

Es precisa por tanto una inversión media anual de 13,23 millones € a lo largo del periodo 2009-2014, estimándose una participación de la iniciativa pública no inferior al 15%.

Sevilla, julio de 2007.

## CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 17 de marzo de 2008, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente 10-124-06, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación NN.SS. en UE-SU-14 de Torredelcampo (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 17 de marzo de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-124-06, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación NN.SS. en UE-SU-14 de Torredelcampo (Jaén).

- Resolución del Delegado Provincial, de 12 de mayo de 2008, ordenando el registro y publicación (Cumplimiento de Resolución) (Anexo I).

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

**RESOLUCIÓN DE 17 DE MARZO DE 2008, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-124-06, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN NN.SS. EN UE-SU-14 DE TORREDELCAMPO (JAÉN)**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 17 de marzo de 2008, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de Modificación NN.SS. en UE-SU-14, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Torredelcampo, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2.B de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 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, de acuerdo con los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Tramitación. El Ayuntamiento de Torredelcampo, 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 30.3.2006 previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Some-

tido 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 se recibe alegación alguna.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, acuerda con fecha 10.5.2007 la aprobación provisional, 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, siendo objeto de Suspensión acordada en sesión de 27 de noviembre de 2007, posteriormente se aporta nueva documentación a fin de dar cumplimiento a la referida Resolución, con lo que nuevamente se solicita por el Ayuntamiento la elevación del expediente a la CPOTU.

2.º Propuesta. Según la propia memoria del documento técnico, se trata de:

1. Ampliar la delimitación de la UE-SU-14, de manera que englobe también los terrenos situados en el paraje llamado «boca del túnel» situado entre la autovía y la vía verde del aceite (antigua vía del ferrocarril) que pasarían a tener la clasificación de urbanos no consolidados.

2. Ubicar toda la edificabilidad residencial del conjunto en el ámbito de la vigente UE-14 y trasladar las dotaciones públicas previstas en la misma a la zona ampliada.

3. Aumentar la edificabilidad del Sector a 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> debido a «la gran cantidad de suelo destinado a dotacional público dentro de esta unidad y a la incorporación de los propietarios de los terrenos de la Boca del Túnel».

4. Realizar la ordenación urbanística detallada del suelo urbanizable no consolidado, así como el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios y dotaciones comunitarias, completando la ordenación estructural, de manera que no sea necesario un posterior planeamiento de desarrollo para legitimar la actividad de ejecución.

La nueva unidad de ejecución sería discontinua y constaría de dos Áreas.

El Área 1 corresponde a la antigua UE-SU-14 y el Área 2 corresponde a la superficie de suelo que se incorpora (boca del túnel).

3.º Valoración. En la resolución de 27 de noviembre de 2007 se valoraba lo siguiente:

- Falta Informe favorable del Organismo propietario de la autovía A-316, ya que el Área núm. 2 está delimitada por esta carretera con referencia no solo a las afecciones sino también al acceso al Área 2, previsto en la modificación.

- Falta Informe del Organismo propietario de los terrenos de la vía verde (antiguo trazado del ferrocarril) ya que el Área núm. 2 está delimitada por esta vía.

- Se modifica la localización de los suelos de cesión para equipamientos previstos en las NN.SS. para la UE-14. por lo que, de mantenerse esta propuesta, habrá de justificarse convenientemente, o en caso contrario, de acuerdo al artículo 36.2.c).2.º, es preceptivo el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

- Se aumenta la edificabilidad total y por tanto el aprovechamiento del Sector completo pasando la edificabilidad del 0,6 al 0,66 y el aprovechamiento del 0,54 al 0,594. Este hecho no está justificado suficientemente, no obstante, se prevén las medidas compensatorias exigidas por la Ley para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas.

- Se dibuja en los planos el acceso al Área 2 de la nueva UE-SU-14 por medio de una rotonda, pero los terrenos necesarios, y la carga de su construcción no están incluidos en la unidad de ejecución, por lo que la modificación no completa la totalidad de las actuaciones necesarias para llevar a cabo la propuesta urbanística.

Para la viabilidad de la unidad de ejecución discontinua propuesta, en la Memoria se señala para ellos un sistema de actuación independiente que sería la expropiación como sistema general no adscrito. En cambio, en los Planos de Ordenación, se sigue incluyendo casi el 50% del suelo necesario para la construcción de la rotonda y de su dominio público, dentro la unidad de ejecución UE-SU-14 sin que se aluda en el documento a ninguna actuación sobre ello, quedando sin definir, por tanto, el acceso al llamado Sector 2 de la Unidad de Ejecución discontinua. El resto de la rotonda sigue sin delimitarse ni calificarse como sistema general en los Planos del documento.

Se aporta nueva documentación que modifica algunas de las determinaciones y por tanto corrige algunas deficiencias u observaciones efectuadas en la citada Resolución. Así:

1. Se aporta el Informe favorable del Organismo titular de la carretera A-316 ya que el Área núm. 2 está delimitada por esta vía, asimismo, se aporta el plano núm. 9 con la delimitación del Dominio Público de la carretera y se aporta el Plano núm. 13 con la línea de edificación.

2. Respecto a la falta del Informe del Organismo titular de los terrenos de la vía verde (antiguo trazado del ferrocarril) se aporta una delimitación de la actual vía verde que discurre sobre la antigua vía del ferrocarril.

3. Falta una delimitación precisa, en los Planos de la modificación, de las zonas de dominio público existentes en el ámbito (autovía y antiguo ferrocarril) y los terrenos de dominio público, tanto de carreteras como de ferrocarril quedan fuera de la delimitación de la Unidad de Ejecución discontinua.

4. Se modifica la localización de los suelos de cesión para equipamientos previstos en las NN.SS. para la UE-14, por lo que, de acuerdo al artículo 36.2.c).2.ª, es preceptivo el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, con la nueva documentación aportada, se mantiene esta argumentación, dado que parte del suelo dotacional previsto para la vigente UE-SU-14, se localiza en el nuevo sector de suelo reclasificado junto a la Autovía, pero se argumenta que la localización de los equipamientos en las normas es de carácter indicativo.

5. Se decía que no estaba justificado el aumento de edificabilidad total, y por tanto el aprovechamiento del Sector, que pasaba de 0,6 a 0,66 y de 0,54 a 0,594 respectivamente sin justificación alguna. Ahora se justifica en base a que el aumento de cargas que supone las mayores dotaciones públicas requiere este incremento porque se consigue un Sistema General necesario para la ciudad (el ferial), y además ese incremento de edificabilidad lleva aparejado las medidas compensatorias exigidas por la LOUA.

12. Se proponía en la documentación gráfica el acceso al Área 2 de la nueva UE-SU-14 a través de una rotonda, pero ni los terrenos necesarios ni la carga de su construcción están incluidos en la unidad de ejecución. En ningún caso puede quedar indefinida en las NN.SS. o Plan General, la manera de incorporar finalmente esos terrenos al suelo urbano así como la aplicación del principio de equilibrio de cargas y beneficios entre todos los propietarios afectados, con el señalamiento del sistema de actuación entre los tres que establece la LOUA. En el apartado 8.1.4.4, de la documentación aportada se expone lo siguiente: «La rotonda de acceso a la zona dotacional (área 2) supondrá una actuación independiente de la nueva UE-SU-14 y los terrenos necesarios para esta, así como su dominio público adyacente, deberán adquirirse mediante la expropiación como sistema general no adscrito». Queda explicado en la Memoria, pero los Planos de ordenación, siguen incluyendo casi el 50% del suelo necesario para la construcción de la rotonda y de su dominio público, dentro la unidad de ejecución UE-SU-14. El resto de la rotonda sigue sin delimitarse ni calificarse como sistema general en los Planos del documento.

Conclusión: Analizado el contenido de la documentación aportada, se constata que se da respuesta a las consideraciones expresadas en el anterior acuerdo de la Comisión, excepto en la aportación de un documento gráfico en el que se señalen los accesos y la rotonda como S.G. a obtener por expropiación, tal y como se menciona en la Memoria del documento.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º Competencia. 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 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 Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Inter municipal 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 del Decreto 220/2006, de 19 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, el cual reside en Sección Urbanismo de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo el ejercicio de la mencionada competencia, excepto en el caso de aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios de más de 100.000 habitantes, en cuyo caso la competencia será ejercida por la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2.º Procedimiento. 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.

3.º Tramitación. La tramitación del expediente analizado cabe entenderla ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 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.

4.º Documentación. La documentación administrativa y técnica que obra en el expediente cabe entenderla básicamente ajustada, con carácter general, a los requerimientos establecidos por los artículos 19 y 32 de la Ley 7/2002 y concordantes del Real Decreto 2159/1978.

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 de la citada Ley 7/2002,

## HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a Modificación NN.SS. en UE-SU-14, del municipio de Torredelcampo, por cuanto se da respuesta a las consideraciones expresadas en el anterior acuerdo de la Comisión, con la salvedad expresada en el apartado de la conclusión de la valoración de esta Resolución en el sentido de que se aporte documento gráfico en el que se señalen los accesos y la rotonda como S.G. a obtener por expropiación.

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 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 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 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 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 18 de marzo de 2008. El Secretario de la Comisión: Ignacio J. Ahumada Lara. V.º B.º el Vicepresidente Segundo de la Comisión: Rafael Valdivieso Sánchez.

#### ANEXO I

Expediente: 10-124-06 la Modificación NN.SS. en UE-SU-14 de Torredelcampo.

Asunto: Cumplimiento de Resolución.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 17 de marzo de 2008 adoptó el siguiente acuerdo:

**RESOLUCIÓN DE 17 DE MARZO DE 2008, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-124-06, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN NN.SS. EN UE-SU-14 DE TORREDELCAMPO (JAÉN)**

(...)

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a Modificación NN.SS. en UE-SU-14, del municipio de Torredelcampo, por cuanto se da respuesta a las consideraciones expresadas en el anterior acuerdo de la Comisión, con la salvedad expresada en el apartado de la conclusión de la valoración de esta Resolución en el sentido de que se aporte documento gráfico en el que se señalen los accesos y la rotonda como S.G. a obtener por expropiación.

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 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.

Vista la documentación aportada por el Ayuntamiento una vez notificada la Resolución de 17 de marzo de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, y sobre la base del informe favorable elevado por el Servicio de Urbanismo, según el cual se considera que se da cumplimiento a la referida Resolución.

El Delegado Provincial y Vicepresidente segundo de la CPOTU resuelve:

Ordenar el registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la Modificación NN.SS. en UE-SU-14 de Torredelcampo (Jaén), de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, una vez sea aportada por parte del Ayuntamiento de Torredelcampo la documentación exigida. Jaén, 12 de mayo de 2008.

#### ANEXO II

#### ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Los terrenos que son objeto de esta modificación se dividen en dos áreas claramente diferenciadas. En lo sucesivo distinguiremos entre Área 1, la delimitada en las Normas Subsidiarias como UE-SU-14, y Área 2, la que hasta ahora hemos nombrado como Paraje de la «Boca del Túnel».

El Área 1 cuenta con una superficie total, según medición aportada por la empresa Ofiteat, de 35.420,50 metros cuadrados y se encuentra situada en la zona suroeste del casco urbano. Se encuentra limitada al noroeste por la Avda. de San Bartolomé, al sur por la Avda. de la Constitución y al este por una serie de dotaciones, como el Colegio Público San Isidoro o el Auditorio Municipal. Todo el terreno se encuentra a una cota bastante más baja que los viales que lo circundan.

El Área 2 tiene una superficie, según medición aportada por la empresa Ofiteat, de 47.086,55 metros cuadrados.

Se encuentra al noroeste del casco urbano de Torredelcampo y cuenta con los siguientes límites: Al Noroeste al Autovía A-316; al sureste, la Vía Verde, antiguo trazado del ferrocarril; y al noreste, el acceso desde el Paseo de la Estación a la Autovía antes mencionada.

Por tanto, la superficie sobre la que se actúa en total y que será la que poseerá esta Unidad de Ejecución Discontinua que se va a delimitar, será de 82.507,05 metros cuadrados.

#### DIAGNÓSTICO

Para justificar la Modificación, detectaremos los problemas existentes en las dos áreas de suelo que nos ocupan y su relación con la problemática del núcleo urbano y la imagen de la ciudad.

Área 1. Los problemas existentes en este ámbito de suelo han sido expuestos, en gran medida en el capítulo de antecedentes de esta Modificación.

Encontramos, en primer lugar, una Unidad de Ejecución donde los propietarios encuentran dificultades para agotar el aprovechamiento objetivo que les corresponde si se opta por un diseño de ciudad coherente con las NN.SS. de planeamiento. Es decir, debido al elevado porcentaje de suelo que, según se especifica en las Normas, habrá de dedicarse a dotacional y cesiones obligatorias (86% del total de la superficie ordenada), para agotar la edificabilidad que se asigna a los propietarios, tendría que establecerse una altura de 5 plantas, algo que está totalmente en desacuerdo con la idea de ciudad presente en las Normas Subsidiarias. En la leyenda del Plano núm. 15 (Alturas y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano), se dice que: «En todas las calles sin nombre y las de nueva apertura en zonas de ensanche residencial en suelo urbano, el número máximo de plantas será de tres (3) en calles de hasta 10 metros. En calles de mayor ancho se permitirán cuatro (4) plantas». Si observamos la altura reguladora en el resto del casco urbano, la altura de 5 plantas se reserva solo a los ejes de comunicación más importantes. En este caso, podría darse para la Avenida de la Constitución y la Avenida de San Bartolomé, pero no para el resto de la Unidad. Sería incongruente con las normas y la ciudad existente.

En segundo lugar, y derivado de lo dicho anteriormente, si se opta por el tipo de ciudad propuesto desde las NN.SS. con edificaciones de 3 plantas más ático, encontramos un déficit de aprovechamiento que debería hacerse efectivo en otras unidades de ejecución, con los problemas de gestión que acarrearía esta opción, a pesar de estar prevista en las Normas.

En tercer lugar, nos encontramos con la peculiar situación de la Unidad que nos ocupa. Se encuentra enmarcada por las dos arterias de circulación principales existentes en el núcleo urbano. Además, se da la circunstancia que en la confluencia de estas dos vías se encuentra el acceso oeste de la Autovía A-316 al pueblo de Torredelcampo. Podemos decir que, debido a su situación, supone casi una fachada de la ciudad. El problema de la imagen de deterioro que ofrece esta zona es otra circunstancia a tener en cuenta. Se trata de una zona residual en uno de los puntos más importantes, por su condición de fachada, del núcleo urbano que habría que desarrollar para mejorar, en gran medida la imagen de la ciudad al habitante y al visitante.

A pesar de que la superficie dedicada a un uso dotacional, dentro de las determinaciones de esta Unidad, es casi un 86% de la superficie total ordenada, hemos de señalar que se muestra como escasa debido a las grandes necesidades existentes en Torredelcampo de este tipo de suelo para ciertos usos. La ciudad, no cuenta aún con un recinto ferial capaz de albergar los distintos eventos que se producen a lo largo del año, así como la posible instalación de mercados o ferias de carácter temporal e itinerante. El equipamiento deportivo con que cuenta la ciudad es, también, bastante escaso. Se limita a las instalaciones deportivas existentes en la Carretera de Santa Ana, las de los distintos centros de enseñanza y un campo de fútbol bastante antiguo situado en el límite del casco urbano.

Atendiendo a todas estas necesidades, la superficie prevista en esta unidad para este uso es escasa.

Área 2. El área designada como 2 en esta Modificación, tiene la peculiaridad de que se encuentra bordeada, como se ha dicho anteriormente, por el trazado de la Autovía A-316. Esto implica que estos terrenos se ven afectados de lleno por la Ley 8/01, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Dependiendo de la franja de terreno en que se encuentren, tendrán una consideración distinta, atendiendo al artículo 53 de esta Ley. Así, paralela a la autovía se establece una zona de dominio público de 8 metros de longitud.

La siguiente franja que define la normativa es la comprendida entre los 8 y 25 metros de distancia a la Autovía. Este ámbito de 17 metros constituye lo que se denomina Zona de Servidumbre Legal. A continuación, como norma general, encontramos otra franja de terreno que llega hasta los 100 metros y que se denomina de Afección. Todas estas franjas quedan englobadas dentro de una que va desde la arista exterior de la carretera hasta los 100 de distancia, como norma general, a la calzada de la Autovía, que se denomina de No Edificación. No obstante lo anterior, en todos los planeamientos desarrollados en la localidad que se han visto afectados por la Autovía A-316, y con la autorización de la administración competente en el ámbito de carreteras, se ha establecido una distancia de 50 metros como límite de la zona de afección y, por tanto, de no edificación. En la presente Modificación Puntual se recoge, pues, esta distancia de 50 metros, en congruencia con el resto de planeamiento desarrollado en la localidad. Para el caso del ramal de acceso al núcleo urbano desde la autovía A316, la línea de no edificación queda establecida a una distancia de 25 metros de la arista exterior de la calzada.

Todas las actuaciones urbanísticas que tengan terrenos incluidos en las franjas de terreno definidas en el párrafo anterior, necesitarán de un informe vinculante de la administración

competente en el ámbito de carreteras y no podrán ocuparse las zonas de dominio público adyacente definidas.

Estos parámetros derivados de la Ley de Carreteras, nos indican que gran parte del terreno que nos ocupa, situado en el paraje «Boca del Túnel», jamás podrá tener la consideración de zona edificable, de manera que, cuando sea incluida en el ámbito del Suelo Urbano, deberá hacerse dotándolo de un uso que sea, en gran medida, compatible con su situación física y legal. Actualmente, se encuentra ocupado por pequeñas explotaciones agrarias de olivar.

Debido a su ubicación, sería una zona que podría destinarse a un uso dotacional público que no requiriera de grandes elementos construidos. La incorporación de este suelo a titularidad pública sin estar unido a ningún otro suelo, requeriría, en primer lugar, de su incorporación al suelo urbano y la aplicación, por ejemplo de una expropiación asistemática, lo que implicaría un esfuerzo económico por parte del Ayuntamiento que éste no podría afrontar.

A su vez, y de igual forma que el Área 1, esta zona, constituye una importante fachada de la ciudad, debido a que se encuentra junto a la entrada norte de la A-316 al núcleo de Torredelcampo.

Desde un acercamiento mucho más general, podemos observar como parece que la ciudad va a ir ordenando todo el terreno que se encuentra situado entre la autovía y el casco urbano de manera que se vayan «rellenando» todos los huecos existentes. En la zona situada más al noreste, y con la ampliación prevista para el Suelo Industrial, se configurará este borde. Así parece que debería hacerse con el resto de terrenos que se encuentran situados junto al trazado de la Carretera. De esta forma, se creará una fachada digna a este elemento de comunicación, dotando a la ciudad de una imagen mucho más agradable, no ya desde los accesos, sino también desde la propia autovía.

## DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Con objeto de eliminar las trabas para el desarrollo de la UE-SU-14, así como el de la ordenación del paraje de la «Boca del Túnel», y por tanto, dar solución a todos los problemas planteados con anterioridad, esta Modificación planteará las siguientes actuaciones:

1. Ampliar la delimitación de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano núm. 14, de manera que englobe los terrenos situados en el paraje «Boca del Túnel», pasando estos a tener, por tanto, la consideración de Suelo Urbano No Consolidado. El objeto de esta ampliación es realizar una gestión común de la actividad de ejecución que solucione los distintos problemas que se plantean en estos ámbitos. Se configurará, por tanto, una Unidad de Ejecución Discontinua.

2. Trasladar gran parte del Dotacional Público incluido en el ámbito de la actual UE-SU-14, a la nueva ampliación de ésta, dispuesta en los terrenos de la «Boca del Túnel», de manera que casi se dobla la superficie destinada a este uso en las Normas Subsidiarias, cubriendo las necesidades existentes y dotando a esta zona de un uso adecuado para su especial ubicación. Se asignará el uso residencial al resto de la Unidad.

3. Aumentar la edificabilidad para el uso residencial del sector a 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (lo que supone un leve incremento respecto al 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> previsto antes de la modificación). El aumento de edificabilidad está justificado debido a la gran cantidad de suelo destinado a dotacional público dentro de la unidad, a la incorporación de los propietarios de los terrenos de la «Boca del Túnel» y, sobre todo, y especialmente, debido a las importantes cargas de urbanización que tendrá la Unidad de Ejecución, que por la casuística especial puede constituir aproximadamente el doble de las cargas de urbanización de cualquier unidad de ejecución tipo. Es decir, se tendrá que ejecutar la urbanización del Área 1, donde quedan ubicados



los usos residenciales y los principales dotacionales ligados a éstos, que son las cargas de urbanización que normalmente van asociadas al desarrollo de planeamiento de los diferentes sectores. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, se tendrá que asumir la urbanización de todo el Área 2, que debido a los usos planteados en ella tendrá que contener una importante infraestructura de servicios para poder albergar los usos dotacionales: gran superficie de suelo para uso deportivo y el Sistema General Recinto Ferial. Se tendrá que costear, además, la ejecución del Sistema General Rotonda, imprescindible para el acceso a dicha área pero que, por su ubicación, se convierte en el nudo principal de acceso al núcleo urbano desde la salida de la Autovía (de ahí el carácter otorgado a ésta de Sistema General que permite procedimientos de obtención de suelo como la expropiación forzosa).

Este aumento de edificabilidad va acompañado de un importante aumento en la previsión de Espacios Libres (superior al 18% al mínimo exigible por la LOUA) y, sobre todo, de suelo destinado a Uso Dotacional (más de 4 veces superior al mínimo exigible por la LOUA).

Este importante incremento de suelo destinado a espacios libres y usos dotacionales está en coherencia con la LOUA y justifica sus determinaciones que, por un lado, en su artículo 9.D, contempla que los Planes Generales de Ordenación Urbana o, como en este caso, la modificación puntual del mismo, «deben garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola [...]». y, por otro lado, en su artículo 36.2.a.2.º, indica que «[...] toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras».

4. Realizar la ordenación urbanística detallada del suelo Urbano No Consolidado, así como el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, completando la ordenación estructural, de manera que no sea necesario un posterior planeamiento de desarrollo para legitimar la actividad de ejecución.

Será objeto, como se ha dicho anteriormente, de esta Modificación la Ampliación de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano núm. 14. De esta forma, y como se especifica en el art. 105.2 de la LOUA, en suelo urbano y, excepcionalmente, en suelo urbanizable, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas cuando se justifique por la actividad de ejecución a desarrollar y siempre que cumplan los requisitos de equidistribución marcados en el art. 105.1 de la misma Ley.

En cuanto a la desafectación de los terrenos de uso dotacional existentes en la antigua UE-SU-14, el art. 36.2.a.2.º de la LOUA, dice que toda innovación que desafecte suelo destinado a verde público, dotaciones o equipamientos, deberá contemplar medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas. En este punto es importante aclarar que, las NN.SS. únicamente proponen un porcentaje de suelo destinado a equipamientos dentro de un área, es decir, en ningún momento las NN.SS. vigentes fijan dichos suelos dotacionales (ubicación exacta, dimensiones, etc.) ni los usos ligados a éstos, lo que debería hacerse mediante el planeamiento de desarrollo previsto, en este caso, mediante un Plan Especial de Reforma Interior. Por lo tanto, la presente Modificación Puntual no está proponiendo la desafectación propiamente dicha de terrenos destinados a uso público, sino que únicamente está planteando el traslado de parte de dicho suelo dotacional a un área determinada dentro de la misma unidad de ejecución (una vez modificada), incrementando ampliamente la superficie de suelo destinada a este uso respecto a la existente antes de la modificación.

En el art. 10.2.A.a, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que en suelo urbano consolidado, los Pla-

nes Generales, establecerán de manera preceptiva, una Ordenación Urbanística detallada y el trazado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias completando la ordenación estructural, de manera que se legitime directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Estas determinaciones pueden ampliarse, de manera potestativa, a todo o parte del suelo urbano no consolidado y a sectores de suelo urbanizable. Así, será posible, en esta Modificación, realizar la ordenación detallada de toda la Unidad de Ejecución Discontinua en Suelo Urbano núm. 14 de manera que se posibilite la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

Atendiendo a todas estas anteriores consideraciones, en cuanto al Plan General de Ordenación Urbana, antes Normas Subsidiarias, vigente en Torredelcampo, vemos que la Norma 2.ª5, cualquier supuesto de revisión o modificación de estas normas habrá de ser interpretado en los términos previstos en la Ley del Suelo, lo que ha quedado suficientemente justificado en los párrafos anteriores.

Mediante la presente Modificación desaparecerá la UE-SU-14 que se designa en la Norma 26.ª del PGOU de Torredelcampo, y por ende del orden de prioridades establecido en la Norma 3.ª del mismo. A su vez, las determinaciones establecidas por el anexo de las Normas Subsidiarias para la UE-SU-14, se verán sustituidas por las especificadas en esta modificación para la Unidad de Ejecución Discontinua en Suelo Urbano núm. 14.

#### DETERMINACIONES ACTUALES DE LA UE-SU-14

Las de terminaciones del actual Plan General de Ordenación Urbana, antes Normas Subsidiarias, recogidas en la correspondiente ficha del anexo para la UE-SU-14, son las siguientes:

1. Ámbito de la unidad de ejecución: 38.015 metros cuadrados.
2. Clasificación del suelo: Urbano.
3. Calificación y usos: Dotacional y residencial. Instrumentos de ordenación y desarrollo.
4. Planeamiento de desarrollo. Plan especial de reforma interior; cuyos objetivos serán:
  - Dotación de equipamientos e infraestructuras.
  - Localización y asignación de los usos residenciales y de equipamientos, comerciales y terciarios.
  - Las determinaciones básicas del Plan Especial serán las que siguen:

1. Como máximo podrá dedicarse a construcción de edificación residencial (solares edificables), de uso lucrativo privado, hasta un catorce por ciento de la superficie total ordenada.

2. Los propietarios de suelo tendrán derecho a la obtención de un aprovechamiento urbanístico, equivalente a referir a la superficie de que sean propietarios, y se determine en el Proyecto de Reparcelación, un aprovechamiento edificatorio de 0,54 metros cuadrados de forjados por cada metro cuadrado de suelo del que sean dueños.

3. La edificabilidad total del uso residencial, no podrá superar el 0.6 metros cuadrados metro cuadrado.

4. Si como consecuencia de la ordenación resultante en el PERI no fuese posible la adjudicación de solares edificables, en dicha proporción en el ámbito del PERI, los propietarios tendrán derecho a materializar la edificabilidad no obtenida en otras unidades de ejecución.

5. Los propietarios cederán pura y simplemente al Ayuntamiento, la totalidad del suelo calificado por el PERI, como espacios libres, y como dotacional público, así como el suelo que haya de ser cedido para la materialización del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento.

6. La cesión de suelo al Ayuntamiento se realizará, al aprobarse definitivamente el Proyecto de Reparcelación que será redactado por el Ayuntamiento.

7. Serán de aplicación todas las estipulaciones establecidas en el Convenio Urbanístico suscrito en fecha 17 de diciembre de 1992.

5. Instrumentos de ejecución urbanística.

A) Para la ejecución de las determinaciones y previsiones del Plan Especial de Reforma Interior, se redactarán uno o dos proyectos de urbanización, que tendrán por ámbito territorial, la totalidad de la unidad de ejecución, o respectivamente la zona de uso residencial, y la zona de uso dotacional.

B) Si el Plan Especial, no fijase suficientemente, la ordenación de volúmenes, o fuese necesario su ajuste, podrán redactarse los Estudios de Detalle que sean precisos.

6. Gestión urbanística. Sistema de actuación.

Se fija como sistema de actuación el de Cooperación: A tal efecto, se formulará por el Ayuntamiento, conjuntamente con el de urbanización, el Proyecto de Reparcelación, siendo previamente oídos los propietarios.

7. Plazos de ejecución.

Para el Desarrollo de la presente unidad de ejecución se fijan los plazos y condiciones, fijados en el Convenio Urbanístico, suscrito y aprobado en su caso por el Ayuntamiento de Torredelcampo, y los propietarios de suelo de dicha Unidad de Ejecución, quedando incorporadas a las presentes Normas Subsidiarias, con carácter normativo, todas aquellas cláusulas y estipulaciones de aquel convenio que tienen aquel carácter, quedando unidas como anexo a las Normas Subsidiarias.

#### MODIFICACIÓN PROPUESTA. DETERMINACIONES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUELO URBANO NÚM. 14

Unidad de ejecución en Suelo Urbano núm. 14. Superficie Total = 82.507,05 m<sup>2</sup>.

A) Planeamiento.

- Problemática. Unidad de Ejecución Discontinua para desarrollar los antiguos terrenos de la UE-SU-14 y los del paraje «Boca del Túnel» para completar la trama urbana.

- Objetivos principales. Trama y viario para manzanas residenciales y aparcamientos y para el dotacional público previsto.

- Necesidades de Servicio. Ordenación general: Redes de servicios y pavimentación.

B) Edificación.

- Edificabilidad total de uso residencial. 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Número máximo de viviendas. 474 viviendas.

- Uso característico. Residencial y dotacional.

- Otros usos.

- Número de plantas. Baja + 2 + ático y baja + 3 + ático.

- Altura máxima. 9,60 m (3 plantas) y 12,50 m (4 plantas).

- Condiciones específicas. Ocupación planta baja = 100%.

Fondo máximo resto plantas = 25 m.

C) Gestión.

- Sistema. Compensación

- Actuación pública:

• Proyectos necesarios.

• Urbanización.

- Actuación privada:

• Proyectos. Reparcelación y urbanización. Estudio de detalle para equipamiento deportivo.

• Cesiones. Viario con aparcamientos, terreno dedicado a dotacional público y todo lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Jaén, 17 de marzo de 2008.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.

*RESOLUCIÓN de 25 de junio de 2008, de la Delegación Provincial de Jaén, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente 10-053-08, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación PGOU S.U.S., para Polígono Agrícola en paraje El Chantre de Úbeda (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 25 de junio de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-053-08, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación PGOU S.U.S., para Polígono Agrícola en paraje El Chantre de Úbeda (Jaén).

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

RESOLUCIÓN DE 25 DE JUNIO DE 2008, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-053-08, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PGOU S.U.S., PARA POLÍGONO AGRÍCOLA EN PARAJE EL CHANTRE DE ÚBEDA (JAÉN)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 25 de junio de 2008, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de Modificación PGOU S.U.S., para Polígono Agrícola en paraje El Chantre, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Úbeda, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2.B de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 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, de acuerdo con los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Tramitación. El Ayuntamiento de Úbeda, 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 18.1.07 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 se recibe alegación alguna.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, acuerda con fecha 12.2.08 la aprobación provisional, 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.

2.º Propuesta. La propuesta consiste básicamente en la creación de una bolsa de solares para la edificación de naves de aperos agrícolas, para ello se reclasificarán los terrenos junto al Cortijo El Chantre, que actualmente tienen una clasificación de suelo no urbanizable común, para pasarlos a suelo urbanizable.

3.º Justificación. Se pretende con esta actuación la concentración de las naves de aperos de los agricultores de la zona para evitar su dispersión por el territorio. Se actúa sobre una superficie total de 18.635,21 m<sup>2</sup> con objeto de obtener