

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 24 de octubre de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución que se cita referente al expediente de planeamiento y del Cumplimiento de Resolución, para proceder al registro y publicación de la Modificación Puntual núm. 7 del PGOU, UE-SA-7, en el término municipal de Alcalá la Real (Jaén).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, por la que se aprueba la Modificación Puntual núm. 7 del PGOU de Alcalá la Real, Jaén, y la Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación Puntual núm. 7 del PGOU, UE-SA-7, en el término municipal de Alcalá la Real (Jaén).

Conforme establece el artículo 41.2 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía con el número 6269.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-128/09 Alcalá la Real, Modificación Puntual del PGOU núm. 7 de Alcalá la Real (Jaén) (Anexo I).

- La Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación Puntual núm. 7 del PGOU, UE-SA-7, en el término municipal de Alcalá la Real (Jaén) (Cumplimiento de Resolución) (Anexo I).

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

ANEXO I

RESOLUCIÓN DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2011, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-128/09 ALCALÁ LA REAL, MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU NÚM. 7

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. 7, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Alcalá la Real, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Alcalá la Real, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local ha tramitado el presente expediente, aprobándolo inicialmente el 18 de diciembre de 2008, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales. Sometiendo 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.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Jaén, el proyecto de Modificación del PGOU núm. 7, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 6 de julio de 2009, previos los informes sectoriales preceptivos.

Tercero. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda acordó solicitar que

se completase el expediente con la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental, lo que supuso la suspensión del plazo de cinco meses para la aprobación definitiva por la CPOTU, conforme al art. 32.4 de la mencionada Ley, en relación con el art. 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El 19 de mayo de 2011 el Ayuntamiento de Alcalá la Real presenta en esta Delegación Provincial Informe de Valoración Ambiental, por el que se declara Viable la Modificación núm. 7 del PGOU, emitido por la Consejería de Medio Ambiente el 26 de abril de 2011, para su incorporación al expediente administrativo y a los efectos de aprobación definitiva del mismo.

Cuarto. La presente innovación pretende cambiar la delimitación de la UE-SA7 del Planeamiento General de Alcalá la Real, mediante la ampliación de superficie hasta el 7,09% (1.506,43 m²), es decir de una superficie de 21.644 m² de suelo a 23.178,93 m², para poder incorporar al proceso la totalidad de la parcela propiedad de don Antonio Puche Alcalá.

Quinto. La propuesta no prevé implementación o mejora de los sistemas generales más allá del incremento proporcional de costes de la Subestación Eléctrica.

Sexto. Se justifica la presente modificación sobre la base de que la superficie aportada por uno de los propietarios en la UE-SA7 agotaría las posibilidades de cesión de terrenos.

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.a) 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. La propuesta está justificada conforme a los criterios del artículo 36.2.1.^a de la LOUA.

Quinto. Según el art. 36.2.a.5.^a de la LOUA, «toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande». Con las zonas verdes previstas por el Plan se alcanza un estándar de 7,9 m² por habitante, por tanto, para esta ampliación propuesta se debe completar la estructura del Sistema General de espacios libres con 37,92 m² (según el uso y tipología previsto), debiéndose modificar la ficha urbanística incrementando la superficie mínima de cesiones para dotaciones.

Sexto. En relación con el contenido formal, y teniendo en cuenta lo establecido en los arts. 31.1 y 3 y 32.1.1.^o a) de la LOUA, la iniciativa del planeamiento general corresponde en exclusiva al Ayuntamiento, estando los particulares facultados únicamente para hacer propuestas. La presente modificación viene promovida por el particular, por lo que debe corregirse este extremo y ser el Ayuntamiento el promotor de la actuación.

Visto todo lo anterior y el informe técnico de la Delegación Provincial y, de acuerdo con lo establecido en el 33.2.b), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la modificación puntual del PGOU núm. 7 de Alcalá la Real, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y con el vigente planeamiento municipal, a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en el Fundamento Séptimo, y en concreto:

- Debe modificarse el promotor de la actuación, que debe ser el Ayuntamiento de Alcalá la Real y no el particular interesado.

- Se deberá modificar la ficha urbanística para incrementar en 37,92 m² la superficie mínima de cesiones para dotaciones.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá subsanarse la deficiencia observada, 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 cuenta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

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.

En Jaén, 10 de noviembre de 2011, el Vicepresidente Segundo de la Comisión, Rafael E. Valdivielso Sánchez.

CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE EN JAÉN, POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 7 DEL PGOU, UE-SA-7, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCALÁ LA REAL (JAÉN)

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, de 10 de noviembre de 2011, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, la Modificación Puntual núm. 7 del PGOU, UE-SA-7, en el término municipal de Alcalá la Real (Jaén), de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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, y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 23 de septiembre de 2012,

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Modificación Puntual núm. 7 del PGOU, UE-SA-7, en el término municipal de Alcalá la Real (Jaén), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, de 10 de noviembre de 2011, remitiendo al Ayuntamiento de Alcalá la Real el citado instrumento de planeamiento para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Jaén, a 24 de octubre de 2014, el Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, Julio Millán Muñoz.

ANEXO II

CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se modifica la Delimitación de la UE-SA7 en su parte Noroeste, ajustándola a los límites de las propiedades existentes, como se recoge en los planos de la Modificación Puntual:

- Núm. 3. Estructura de la propiedad. 1:500.
- Núm. 5. Nueva delimitación de la UE-SA7. 1:500.

En la ficha de la UE-SA7 se incrementan sus determinaciones un 7,09%, que es el porcentaje en que aumenta la superficie de la Nueva Delimitación de la Unidad de Ejecución.

DESCRIPCIÓN DE LA DOCUMENTACION MODIFICADA

A. Se modifican los planos:

- AR-1 de Clasificación del Suelo en Alcalá La Real, Fuente del Rey y Santa Ana.
- SA-1.1 y FR-1.2 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de Santa Ana y Fuente del Rey.

B. Se modifica la ficha de la UE-SA7 que formará parte de la Sección 2.^a (Fichas de las Unidades de Ejecución) del Capítulo 12 (Régimen de las Unidades de Ejecución) del Título IV (Régimen del Suelo Urbano) de las Normas Urbanísticas.

La ficha de la Unidad de Ejecución UE-SA7 queda de la siguiente forma, donde sus determinaciones se adaptan a la nueva realidad, aumentando un 7,09% sus parámetros, que es el porcentaje que aumenta la superficie total de la UE:

Nota: Se ha incrementado en 37,92 m² la superficie de cesiones para dotaciones, por indicación de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, Resolución de fecha 10.11.2011 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al Expte. de Planeamiento 10-128/09.

OBJETIVOS:	Posibilitar el desarrollo de suelo para vivienda unifamiliar en el Sur de Santa Ana, incorporando fincas completas a la UE
GESTION:	
- Sistema de actuación	Compensación
- Iniciativa	Privada
- Programa	Sin programar
- Instrumentos	Plan Especial de Reforma Interior, Proyectos de Reparcelación y de Urbanización
ORDENACION:	
- Superficie bruta	23.178,93 m ² (21.644 m ² inicial + 1.534,93, un 7,09%)
- Edificabilidad	7.417,05 m ² (6.926 m ² iniciales + 491,05, un 7,09%)
- Aprovechamiento	7.417,05 m ² (6.926 m ² iniciales + 491,05, un 7,09%)
- Cesión de Aprovechamiento	741,7 m ² (692,6 m ² iniciales + 49,1, un 7,09%)
- Costes de Subestación eléctrica	7.853 € (7.333 € iniciales + 520, un 7,09%)
- Ordenanzas de aplicación	Unifamiliar aislada, que definirá el Plan Especial.
- Cesiones	Un mínimo de 2.262,92 m ² (2.078 m ² iniciales + 147, un 7,09% + 37,92 m ²) que el Plan Especial distribuirá entre zona verde y equipamiento y servicios

PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

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

2. Por todo ello, se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables.

3. Se estará a lo dispuesto por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

4. 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.

5. Se dispondrá de contenedores adecuados para recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras, debiendo ser entregados para su gestión al servicio municipal o mediante retirada por Gestor de Residuos Urbanos autorizado para posterior valorización de los mismos, según establece la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.

6. La red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo, siempre que sea técnicamente viable. Se deberá ejecutar con materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas.

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

8. Con anterioridad al otorgamiento de la licencia, deberá justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo sobre los recursos hídricos de la zona.

9. Tanto en la fase de ejecución, como en la de funcionamiento se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía. Las condiciones acústicas exigibles a las edificaciones serán las determinadas en el citado Reglamento.

10. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, del tráfico rodado. En este sentido, el aislamiento acústico de las edificaciones, deberá ser tal que se cumplan los niveles NAE de la Tabla num. 1 del Anexo I del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

11. Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

12. El sector de suelo está incluido en el área de sensibilidad acústica de Tipo II (área levemente ruidosa), de conformidad con lo establecido por el artículo 11 del Decreto 326/2003, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica, y de Tipo a) según artículo 70 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

13. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

14. En aras a aumentar la eficiencia energética y conseguir que la iluminación sea no contaminante y de alto rendimiento se recomienda la utilización de lámparas de vapor de sodio de baja presión en el alumbrado urbano.

15. Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

16. 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.

17. El Ayuntamiento velará para que las nuevas construcciones efectivamente acaben 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, terrazos, azulejos o similares.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 6269.

Jaén, 24 de octubre de 2014.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.