

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 31 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 de 7 de octubre de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo de la Modificación Puntual del PGOU, «Modificación de Usos en Suelo Urbano», de Villacarrillo (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 7 de octubre de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por la que se aprueba la Modificación Puntual del PGOU, «Modificación de Usos en Suelo Urbano» de Villacarrillo, 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 6286.

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 7 de octubre de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-046/2013 Villacarrillo, Modificación Puntual del PGOU, «Modificación de Usos en Suelo Urbano» de Villacarrillo (Jaén) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN DE 7 DE OCTUBRE DE 2014, DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-046/2013 VILLACARRILLO, MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, «MODIFICACIÓN DE USOS EN SUELO URBANO».

La Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, 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. 12 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, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la Modificación puntual PGOU «Modificación de usos en suelo urbano», así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Villacarrillo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Villacarrillo, 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 de 24 de julio de 2013, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales, y habiendo sido 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.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, el expediente de Modificación puntual PGOU «Modificación de usos en suelo urbano», debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de septiembre de 2013.

Tercero. Que la innovación del Planeamiento planteada, tiene como objeto la reordenación de las zonas de equipamiento en el Polígono Industrial «Los Cuatro Álamos» mediante el trasvase de equipamientos a zonas perfectamente aprovechadas para el uso previsto desde otras zonas que, por su orografía y polarización geográfica, hacen inviable su utilización como tal. Al mismo tiempo, se le otorga el uso industrial a esa zona de equipamiento. De esta manera, se pretende dar respuesta a las nuevas demandas municipales y empresariales de la localidad, de forma que exista una clara racionalidad entre la localización de los usos, el aprovechamiento lucrativo y las dotaciones públicas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y 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 competente en materia de Urbanismo: «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, además del art. 12 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.

Segundo. 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, LOUA (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. El contenido documental se considera adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de la naturaleza y alcance de la modificación.

Tercero. La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a).1.^a de la LOUA que dice «La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley». En este sentido, la propuesta queda justificada en la reordenación de la ubicación de equipamientos en aquellas zonas en las que son más necesarias y aprovechables. Se trata pues, de un trasvase de equipamiento a zonas que serán perfectamente aprovechadas para el uso previsto desde otras zonas .

Cuarto. La innovación planteada pone de manifiesto que, tanto los equipamientos afectados como las zonas verdes del polígono industrial, fueron zonificadas en el momento de planificar el suelo en las zonas residuales e inutilizables del mismo: los equipamientos en un desnivel del terreno que requería su relleno si se pretendía instalar algún tipo de dotación; y las zonas verdes, inaccesibles en las partes traseras de las parcelas destinadas a naves industriales.

Con esta situación de partida, la modificación recalifica para suelo industrial de baja densidad una superficie de 4.644 m², ahora destinados a equipamiento y vial (983 m² de equipamiento público, 2.045 m² de deportivo y 1.616 m² de espacios libres viales).

Las medidas compensatorias exigidas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento lucrativo se consideran adecuadas, pues se mejora notablemente la funcionalidad de las dotaciones públicas en relación con la ubicación y funcionalidad actuales, e igualmente incrementa la extensión de las mismas.

Se generan, en este sentido, nuevas parcelas dotacionales en dos ámbitos diferentes:

- Por un lado, dentro del Polígono Industrial en el que se implanta la fábrica de hormigón, se recalifican como zona verde dos parcelas rectangulares de propiedad municipal actualmente de uso industrial (485 m² y 355 m²), a fin de paliar, en lo que sea posible, la imposibilidad de utilizar las zonas verdes zonificadas en las traseras de las naves industriales, y también en el Polígono Industrial, se recalifican para equipamiento público otras tres parcelas industriales, de 485 m², 855 m² y 355 m², sumando todas las dotaciones públicas generadas en el polígono una superficie de 2.535 m².

- Por otro lado, dentro del núcleo de población, y para completar la compensación de los 3.028 m², se cambia el uso de una parcela de 890 m² en la trasera de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, en pleno centro de la localidad, actualmente residencial, para uso de equipamiento público administrativo municipal para el Centro Andaluz de Empleo.

A la vista de todo lo expresado y analizados los informes técnicos de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a), 33.2.b) y 36.2.a).1.^a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adopta la siguiente

RESOLUCIÓN

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación Puntual del PGOU, «Modificación de Usos en Suelo Urbano», en el término municipal de Villacarrillo (Jaén), ya que sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004, de 7 de enero).

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 20.3 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. En Jaén, 7 de octubre de 2014, el Vicepresidente Tercero de la CTOTU, Julio Millán Muñoz.

ANEXO II

CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

1. Modificación de ordenanzas de edificación y creación de un nuevo uso de los previstos en el PGOU.

La nueva bolsa de suelo Industrial que se crea será definida con un nuevo uso «Industrial de baja densidad»-«I-bd», y cuyas condiciones serán las mismas que las previstas en el artículo 57 del PGOU para el uso Industrial «I», salvo lo referido en su apartado 2 de Edificabilidad que será de 0,5 m²/m².

Para ello se crea el siguiente artículo a incorporar en el PGOU:

Artículo 57.bis. Industrial Baja Densidad (I-bd).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente al uso económico productivo secundario. En esta zona son de aplicación todas las condiciones indicadas en el artículo 57 para la zona Industrial (I), a excepción de lo regulado en el apartado 2, «Edificabilidad», que será de 0,5 m²/m².

La incorporación de este artículo conlleva la modificación de otros artículos para la incorporación del nuevo uso, así se modifican los siguientes:

Artículo 52. Zonificación del suelo urbano.

A efectos de determinar el ámbito de aplicación de las normas específicas establecidas en este capítulo, se establece la siguiente división en zonas, que se identifican en los planos de tipologías constructivas y de usos pormenorizados.

- (CH) Centro Histórico.
- (E) Ensanche.
- (RU) Residencial Unifamiliar.
- (CJ) Ciudad Jardín.
- (I) Industrial.
- (I-bd) Industrial Baja Densidad
- (IE) Industria Escaparate.
- (IA) Industria Agraria.
- (ZV) Espacios Libres Públicos: Zonas Verdes y Plantaciones.
- (EP) Equipamiento Público.
- (Epr) Equipamiento Privado.
- (Anejos) Anejos.

Artículo 63. Cuadro de usos y su compatibilidad con otros.

ZONA	USO PRIORITARIO	EDIFIC. m ² /m ²	USOS COMPATIBLES Y GRADO DE COMPATIBILIDAD	USOS INCOMPATIBLES
CH	Centro Histórico: Residencial	2,8	Todos excepto incompatibles	Industriales (I - IA)
E	Ensanche: Residencial	2,8 (III) 3,50 (IV)	Todos excepto incompatibles	Industriales (I - IA)
RU	Residencial Unifamiliar	1,8	Todos excepto incompatibles	CH - E - I - IA - IE
CJ	Ciudad Jardín	1	Todos excepto incompatibles	CH - E - RU - I - IE - IA
I	Industrial	1	Todos excepto incompatibles	CH - E - RU - CJ
I-bd	Industrial Baja Densidad	0.5	Todos excepto incompatibles	CH - E - RU - CJ
IE	Industria Escaparate	1	Residencial (CJ) al 50%	CH - E - RU
IA	Industria Agraria	1	Industriales (I)	Residencial en todas sus categorías
EPr	Equip. Privado	El de cada zona	Solo los previstos	Los restantes
EP	Equip. Público	El de cada zona	Cualquier equipamiento público no previsto al 50%	Los restantes
A	Anejos: Residencial Unifamiliar	1,5	Todos excepto incompatibles	CH - E

Los usos compatibles en cada zona deberán cumplir los parámetros más restrictivos en todo caso.

Cuando en una zona de calificación determinada se opte por un uso predominante de otra zona y compatible en esta, se estará a los parámetros más restrictivos de parcela, vuelos, alturas, retranqueos y edificabilidad, siendo el resto de las condiciones higiénico-sanitarias, de seguridad, etc., las aplicables a cada uso. Cuando se mezclen usos compatibles se aplicará el principio de proporcionalidad, de tal forma que los parámetros serán los del uso de mayor intensidad.

2. Cambio de uso de bolsa de suelo al norte del Polígono Industrial Los Cuatro Álamos.

Se modifica el uso de los siguientes espacios, pasando todos ellos a ser de uso Industrial Baja Densidad «I-bd» y regulado normativamente por el artículo 57.bis del PGOU, con una edificabilidad neta de 0,5 m²/m². El área afectada total es de 4.644 m², de los cuales:

Se eliminan 983 m² de suelo de equipamiento público.

Se eliminan 2.045 m² de suelo de equipamiento deportivo.

Se eliminan 1.616 m² de espacios libres viales.

Se crean 4.644 m² de suelo lucrativo de uso industrial «I-bd».

ESTADO ACTUAL



Esquema planimetrico sin escala

ESTADO PROPUESTO

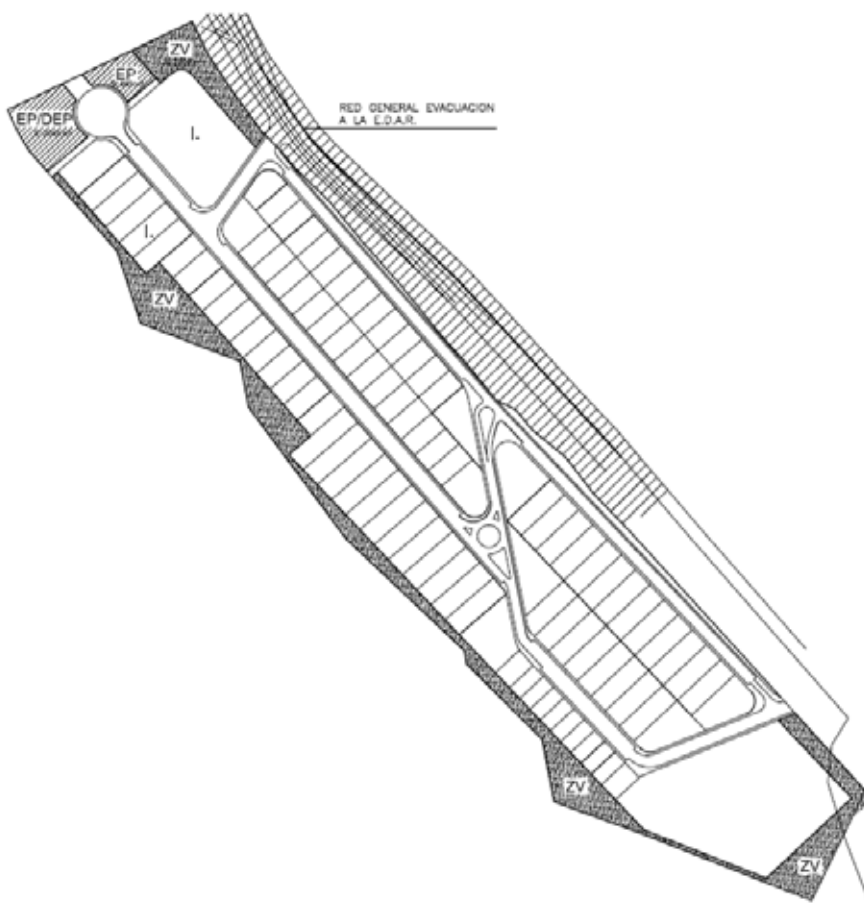


Esquema planimétrico sin escala

2. Reordenación de dotaciones en lateral oeste del Polígono Industrial.

En solares propiedad municipal de uso lucrativo industrial, se plantea la creación de nuevas dotaciones al objeto de equilibrar las eliminadas (descritas en el apartado anterior) y reordenarlas a zonas más propicias orográficamente.

ESTADO ACTUAL



Planimetría sin escala

ESTADO PROPUESTO



Planimetría sin escala

Se crean, sobre las cinco parcelas municipales de uso industrial los siguientes nuevos usos:

Dos nuevas zonas verdes que permitirán aproximar de forma real la zona verde residual tras las traseras de las naves al propio polígono. Estas dos nuevas zonas verdes suman un total de 840 m² (355 m² + 485 m²).

Sobre tres solares municipales de uso industrial se modifica el uso pasando ahora a equipamiento con las siguientes superficies: 355 m², 485 m² y 855 m², lo que arroja un total de 1.695 m².

La modificación propuesta no implica aumento de aprovechamiento urbanístico. En el estado actual, las cinco parcelas municipales cuentan con las siguientes superficies y aprovechamientos:

Parcela uso actual	Superficie	Edificabilidad	Aprovechamiento
Industrial	355 m ²	1 m ² /m ²	355 m ² t
Industrial	355 m ²	1 m ² /m ²	355 m ² t
Industrial	485 m ²	1 m ² /m ²	485 m ² t
Industrial	485 m ²	1 m ² /m ²	485 m ² t
Industrial	855 m ²	1 m ² /m ²	855 m ² t
TOTAL	2.535 m ²	1 m ² /m ²	2.535 m ² t

La parcela objeto de modificación de uso para convertirse en I-bd, cuenta con una superficie de 4.644 m², y su edificabilidad neta es de 0,5 m²/m², lo que supone un aprovechamiento neto de 2.322 m²t, inferior a los 2.535 m²t actuales.

En tanto que no se produce incremento del aprovechamiento urbanístico en la presente innovación, no se hace necesario un incremento de dotaciones proporcional, si bien no puede producirse reducción de estas.

Así, del estado actual se modifica el uso de 3.028 m² de dotacionales (para su conversión a Industrial-bd) y se relocalizan en otros ámbitos del mismo polígono en una superficie total de 2.535 m². Esto supone una merma, inicialmente, de 493 m².

De la memoria justificativa de la ordenación del PGOU de Villacarrillo, se obtiene para la localidad de Villacarrillo (sin incluir el área del polígono Industrial «Los Cuatro Álamos»), una media dotacional de 0,11 m² dotacional/m² suelo lucrativo. Esta media es deficitaria si la comparamos con el área que actualmente ocupa el polígono industrial en cuestión, y que llega a alcanzar una media dotacional de 0,2326 m² dotacional/m² suelo lucrativo.

Por ello y al objeto de equilibrar esas medias dotacionales, se propone la incorporación de ese déficit dotacional inicial de 493 m² mediante el cambio de uso de una parcela municipal situada en pleno centro de la localidad.

El Ayuntamiento de Villacarrillo, es propietario de un suelo en pleno centro histórico de la localidad con una superficie de 890 m². Este suelo está calificado con el uso «Residencial Centro Histórico» CH, y sus condiciones son las establecidas en el artículo 53 del PGOU. Sobre parte de este solar, el Ayuntamiento de Villacarrillo ha rehabilitado durante los últimos tres años un edificio existente, sin uso, para destinarlo a equipamiento administrativo municipal y autonómico (la planta baja es ocupada por el Servicio Andaluz de Empleo).

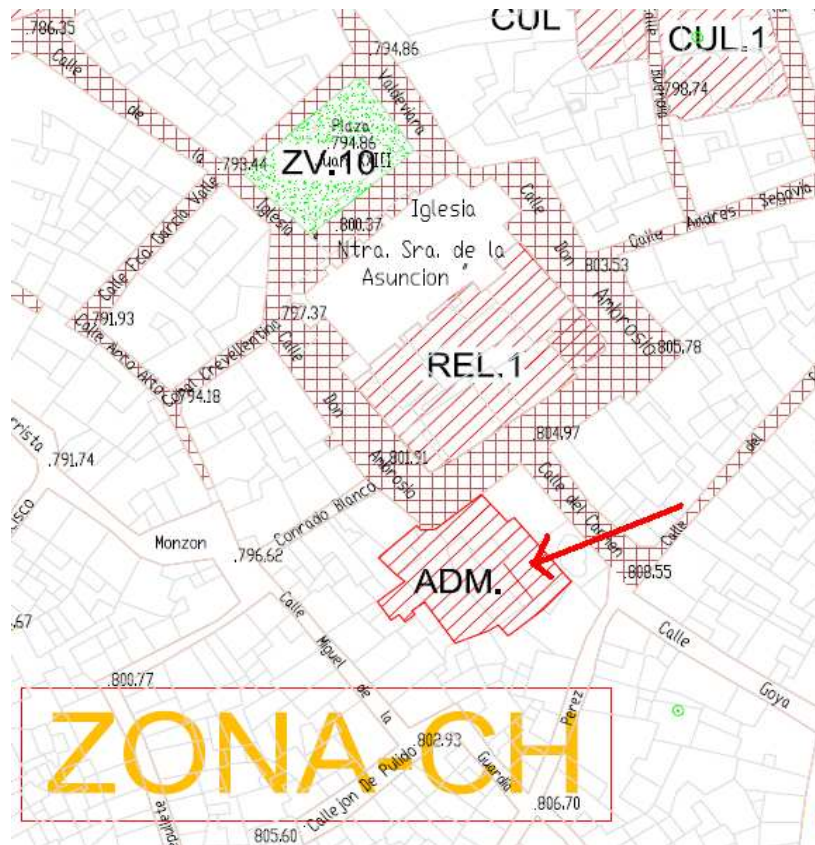
Así, al objeto de regularizar y plasmar de forma real el parque dotacional del municipio se propone la incorporación de este suelo como dotacional, equilibrándose de forma sobrada el déficit inicial de 493 m².

ESTADO ACTUAL



Planimetría sin escala

ESTADO PROPUESTO



Planimetría sin escala

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 6286.

Jaén, 31 de octubre de 2014.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.

00058068