

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*RESOLUCIÓN de 2 de abril 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 17 de junio de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente administrativo de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, «Equipamientos Religiosos», Quesada (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 17 de junio de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, por la que se aprueba la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, «Equipamientos Religiosos», de Quesada (Jaén).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía, el presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía con el número 5814.

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 17 de junio de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-053/10 Quesada, Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, «Equipamientos Religiosos», de Quesada (Jaén) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

Resolución de 17 de junio de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-053/10 Quesada, Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Equipamientos Religiosos

La Delegación Territorial de la Consejería 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. 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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Equipamientos Religiosos así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Quesada, y en concreto la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, ha adoptado la siguiente resolución:

Primero. El Ayuntamiento de Quesada, 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 11 de agosto de 2011, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales; 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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (Equipamientos Religiosos) debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 25 de octubre de 2012, previos los informes preceptivos.

El expediente de modificación de las NN.SS. de planeamiento de Quesada, referente a equipamientos religiosos tuvo entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Jaén el 8 de junio de 2012. Esta Delegación consideró que se trataba de una modificación de carácter pormenorizado y que le correspondía por ello su aprobación definitiva al municipio.

El Consejo Consultivo de Andalucía emitió Dictamen favorable (núm. 1047/2012) el 18 de diciembre de 2012, indicando que se trata de una modificación estructural y que por lo tanto, su aprobación definitiva

corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, que en la actualidad es la de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Territorial con fecha 26 de abril de 2013.

Tercero. Se pretende alterar la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias para la Plaza de la Lonja, posibilitando la construcción de un nuevo edificio para ampliar y modernizar las instalaciones de servicio a la comunidad sobre el solar que ocupan actualmente las dependencias de la Parroquia de San Pedro y San Pablo, anexas al templo, sin liberar la totalidad del espacio exigido por el planeamiento. Se prevé dejar libre el testero Este de la plaza, al no ocuparse volumen sobre rasante, salvo en el solar del templo, que quedaría exento.

Respecto de la Actuación aislada prevista en las Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento ha iniciado ya su materialización mediante la adecuación como espacio libre del Mirador del Orfebre. Esta parcela era propiedad del Obispado de Jaén, habiéndola adquirido el Ayuntamiento por permuta, que no ha podido materializarse en su totalidad, porque el Ayuntamiento ha ido ocupando con otros usos públicos las dependencias municipales que tenía en la plaza.

#### 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 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 y que es desarrollada por el art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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.

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». Se basa en propiciar el mantenimiento de la actividad religiosa, posibilitando el registro de la muralla cuya visión permanecía oculta hasta ahora.

Cuarto. Se cumple con lo dispuesto en el artículo 36.2.a) regla 2.ª de la LOUA, puesto que se incluyen en la propuesta las medidas compensatorias necesarias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones pertenecientes a la estructura de espacios libres respecto al aprovechamiento, resultando mayor cantidad de espacios libres en la nueva ordenación que en la prevista en el planeamiento vigente.

Quinto. La documentación aportada es acorde con lo dispuesto en el art. 36.2.b) de la LOUA, integrando los documentos refundidos sustitutivos de los que están aún en vigor, en los que se contienen las determinaciones resultantes de la innovación.

Sexto. Según el artículo 36.2.c).2.ª) de la LOUA «Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía». En este sentido, se emitió Dictamen favorable núm. 1047/2102, de 18 de diciembre.

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.a) 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. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo adopta la siguiente:

## RESOLUCIÓN

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Quesada, referente a equipamientos religiosos, ya que sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, con el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio, y con el vigente planeamiento municipal.

2. 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 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, 17 de junio de 2013, la Vicepresidenta Segunda de la CPOTU, Irene Sabaleta Ortega.

## ANEXO II

## CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

## ESTADO ACTUAL DE LA ZONA

El equipamiento religioso en la Plaza de la Lonja se compone desde hace algunas décadas de la Iglesia de San Pedro y Pablo, edificio recientemente rehabilitado, tipo basilical compuesto de tres naves, central y dos laterales; en construcción se encuentra una nave adosada lateralmente para almacén de tronos y otros enseres, y al otro lado se encuentra el centro parroquial también adosado en la parte posterior de la Iglesia.

Esta última edificación delimita la Plaza, y está compuesto de planta sótano dedicado a salón de actos, y planta primera destinada a despacho del párroco, dos salas de reunión para catequistas, y casa del sacerdote.

Desde hace numerosos años, se viene demandando la ampliación de dichas instalaciones, así como su rediseño para crear un centro parroquial que cumpla con las necesidades presentes, en espacio, funcionalidad, comodidad y estética, puesto que las existentes no abastecen todas estas demandas.

Justamente en el paramento de la Parroquia en el que se adosa el Centro Parroquial, existe una puerta de entrada a la Iglesia, que actualmente se encuentra tabicada. El trazado de esta portada de la iglesia es perfectamente perceptible desde la plaza. Uno de los objetivos de esta modificación es también dejar exento este paramento de la Iglesia, para recuperar esta portada.

## ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

Las actuales Normas Subsidiarias, planteaban la ampliación de la Plaza de la Lonja, con la eliminación del edificio existente del Centro Parroquial, creando al mismo tiempo un mirador al fondo de la misma. La nueva ubicación del Centro Parroquial estaba planteada en otros inmuebles existentes dentro de la plaza, de propiedad municipal.

Se trataba, pues, de ampliar la superficie destinada a Espacios Libres, y una reubicación de los equipamientos religiosos dentro de la plaza. Con esta actuación también se conseguía dejar exento el edificio de la Iglesia, y se creaba un mirador.

Esta actuación se recoge en las Normas Subsidiarias como una de las Actuaciones Aisladas en Casco Urbano, y su definición se realiza en una ficha, cuya copia se incluye en la documentación planimétrica adjunta a este documento. Asimismo viene regulada en el Plano 4 de las Normas, denominado Regulación del Suelo y la Edificación.

## MATERIALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tal y como se ha esbozado ya, la presente modificación, viene a compatibilizar las necesidades de la parroquia con las necesidades y expectativas de espacios libres de la ciudad. La presente modificación no

reduce los espacios libres ni dotaciones, que las actuales Normas Subsidiarias establecían para esta zona. La nueva zonificación se ha realizado de forma compensada, de forma que se mantengan, o incluso aumenten las superficies destinadas a espacios libres.

En este sentido, y como punto de partida, cabe decir, que con la ordenación propuesta en las vigentes Normas Urbanísticas, se amplía la superficie de espacios libres, en 267,93 m<sup>2</sup>, que es la superficie que actualmente ocupa el edificio del centro parroquial existente en la plaza. Dicha superficie es compensada en la presente modificación, de la forma que se describe a continuación.

Las actuaciones previstas se pueden desglosar de la siguiente forma:

Los equipamientos religiosos de la plaza se redistribuyen dentro de la plaza, conservando prácticamente su ubicación actual. Las únicas diferencias, se basan en una nueva morfología y frente a la plaza, y sobre todo su separación del edificio de la iglesia, con un doble objetivo. Por un lado se materializa el mirador sobre la muralla, y por otro lado se descubre la portada lateral de la iglesia, actualmente oculta por le edificación existente. Con esta actuación se consigue ampliar la superficie de espacios libres en unos 75,30 m<sup>2</sup>. Esta superficie quedaría unida a la plaza de la Lonja.

El nuevo equipamiento religioso ocuparía el resto de parcela, más otro resto de solar situado en su lateral, de propiedad del obispado. En total se conseguiría un solar de 286,28 m<sup>2</sup>, destinado a Equipamiento Privado Religioso. La necesidad de conservación del ambiente, establecida en la Ordenanza 1 de las presentes NN.SS. y con el objeto de no romper la imagen actual de la plaza, hemos considerado diferenciar dos tipologías dentro del edificio de equipamiento religioso. En primer lugar, sobre el edificio existente y la parcela sobre la que se ubica, se mantendrá la volumetría actual del edificio, limitándolo, por tanto, a únicamente planta baja. A esta nueva ordenanza se le denominará Dotacional Ordenanza 1a, y será de aplicación únicamente a esta pequeña zona de la ciudad. Sus parámetros urbanísticos fundamentales y por los que se diferencia de la Ordenanza 1, son los siguientes:

PARÁMETRO	ACTUAL ORDENANZA 1. NN.SS. QUESADA	MODIFICACIÓN. DOTACIONAL ORDENANZA 1a
EDIFICABILIDAD	2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN PLANTA BAJA	90%	100%
FONDO EDIFICABLE	18 m	SIN LIMITACIÓN, SIEMPRE QUE SE CUMPLAN CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS
Núm. PLANTAS	2+CÁMARAS	1

EN EL RESTO DE PARÁMETROS SERÁ IDÉNTICA A LA ORDENANZA 1 VIGENTE DE LAS NN.SS. DE QUESADA

Por el contrario, en el solar, propiedad de la Iglesia, anexo al edificio existente, se mantendrá y aplicará el Uso Dotacional Religioso, pero con los parámetros urbanísticos de la Ordenanza 1 de la NN.SS. de Planeamiento de Quesada, manteniendo la limitación de alturas a dos plantas más cámaras, tal y como ocurre en el resto de la Plaza de la Lonja.

Como complemento de los espacios libres, que se pierden de la plaza y como continuación de las actuaciones realizadas recientemente en el Mirador del Orfebre, al otro lado de la iglesia, se crea un paseo junto a la muralla. Dicho paseo, se realiza sobre el patio posterior que posee las dependencias eclesiásticas, dándole además continuidad con la plaza de la Lonja, a través del mirador que se crea sobre la muralla. Este patio posterior posee una superficie de 211,75 m<sup>2</sup>, que sumados a los 75,30 m<sup>2</sup> del mirador, nos arroja la cifra de 287,05 m<sup>2</sup>, superiores a los 267,93 m<sup>2</sup>, que las normas preveían para esta zona. A esto habría que sumar los espacios residuales adyacentes al Mirador del Orfebre, que servirían como acceso a este espacio posterior de la iglesia.

En el desarrollo de este mirador, habrá que realizar una intervención que asegure una correcta accesibilidad a este espacio posterior, de forma que las pendientes de las rampas cumplan perfectamente con el Decreto 293/2009, por el que se regulan las Normas de Accesibilidad. Con este paseo-mirador se facilita la conexión con la Plaza de la Lonja, y se consigue que este paseo sea también mirador, e incluso se podría interconectar la trama urbana, dando acceso desde este espacio a la calle posterior, denominada Paseo de Santa María.

#### JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La justificación de la propuesta realizada en la presente innovación de planeamiento, se basa en dos aspectos fundamentales, que son:

- En primer lugar, la No Disminución de Espacios Libres, mediante la compensación con otros espacios, que hasta ahora eran de titularidad privada. En concreto, los 267,93 m<sup>2</sup>, que las actuales NN.SS., preveían como ampliación de la plaza en detrimento del centro parroquial, son sustituidos por 287,05 m<sup>2</sup>, distribuidos entre el mirador de la Plaza de la Lonja sobre la muralla (75,30 m<sup>2</sup>), y los 211 m<sup>2</sup> del paseo-mirador que conecta el Mirador del Orfebre, y la Plaza de la Lonja, en la parte posterior de la Iglesia. A esta superficie hay que sumar el espacio residual adyacente al Mirador del Orfebre, por el que se da acceso a esta parte de espacio público posterior al edificio de la Iglesia. Con esto, no sólo no se disminuyen espacios libres, sino que se aumentan, adhiriendo espacios hasta ahora desaprovechados y que permiten unas excelentes vistas y continuidad de los espacios principales existentes, completando su ordenación. El planteamiento del mirador de la Plaza de la Lonja, se basa en trasladar la edificabilidad que se pierde del edificio existente, a la construcción que se realice sobre el solar actualmente sin edificar, de forma que se hace coincidir exactamente los metros de este mirador (los que se pierden del edificio actual), con los metros de superficie de planta del solar actualmente sin edificación y que también se van a destinar a Equipamiento Religioso.

- En segundo lugar, la Puesta en Valor de los Elementos de Interés Histórico-Artístico de la zona. Esto es, se descubre y reutiliza la portada lateral de la Iglesia, que hasta hoy permanece oculta a los viandantes, y se ejecuta un paseo junto a la muralla, que por su situación, es casi imperceptible actualmente. Dichos elementos contribuyen a descubrir y apreciar nuestra historia, y a la revitalización de la zona. Dichas intervenciones se realizan desde el más riguroso respeto por nuestro patrimonio histórico-artístico, dando una solución de continuidad a la trama existente, y dando a conocer también nuevas perspectivas del paisaje que circundan la localidad de Quesada.

Otros aspectos fundamentales también en los que se incardina la presente propuesta, y que deben ser mencionados, son entre otros:

- Se da solución al problema actual de falta de espacio en las instalaciones de la Parroquia, solucionando además la problemática actual de su situación legal de fuera de ordenación.

- Se consigue una continuidad del mirador del Orfebre con la Plaza de la Lonja, dejando exento el edificio de la Iglesia, y redescubriendo el paño de muralla, oculto tras esta. Se da, por tanto también sentido a las recientes actuaciones que se han realizado en el Mirador del Orfebre.

- Se cumplimentan y desarrollan las determinaciones de las actuales NN.SS. Es decir se reconducen las actuaciones previstas en las normas, que debido al normal desarrollo de la ciudad, han hecho inviable la ejecución de la denominada Actuación Aislada en Casco Urbano.

Todos estos puntos pueden ser comprobados y comprendidos de una forma más sencilla en la documentación planimétrica que acompaña al presente documento.

La presente modificación altera fundamentalmente la ficha de Actuaciones Aisladas en Casco Urbano, definida en las presentes normas Subsidiarias.

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

La presente modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Quesada, se aplicará únicamente a las parcelas descritas en la documentación planimétrica, de titularidad del obispado. Todo lo no contemplado en el presente documento, se regirá por las determinaciones establecidas en las NN.SS., y a la legislación urbanística en vigor.

La interpretación y aplicación de estas normas corresponde al Ayuntamiento de Quesada, que podrá aplicarlas a partir de su entrada en vigor con la publicación de su aprobación definitiva, una vez realizado todo el trámite legal de aprobación.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 5814.

Jaén, 2 de abril de 2014.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.