

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 22 de marzo de 2022, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone la publicación de la normativa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 10 de diciembre de 2003, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de Villatorres, Zona de Vaquerizala y su normativa urbanística.*

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de Villatorres, Zona Vaqueriza, fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha de 10 de diciembre de 2003. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, el 20 de enero de 2004, sin incluir la normativa urbanística.

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de Villatorres, Zona Vaqueriza, fue inscrita con fecha de 28 de noviembre de 2017, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación con el número 7519.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

#### R E S U E L V O

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de las normas urbanísticas de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de Villatorres, Zona Vaqueriza, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 10 de diciembre de 2003, en los términos que se contienen en los siguientes anexos.

00258232

## ANEXO I

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLATORRES, ZONA VAQUERIZA, APROBADAS DEFINITIVAMENTE POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 10 DE DICIEMBRE DE 2003**

## «MEMORIA JUSTIFICATIVA

(…)

**4. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

Establece en artículo 105 apartado 1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de 2002, que “la delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística”.

En este sentido se definen dos unidades de ejecución:

- Unidad de Ejecución 8 está constituida en su totalidad por gran parte de la parcela de referencia 57973 del Catastro con una superficie de 10.220 m<sup>2</sup>: Los propietarios afectados obtenidos de la Concentración Parcelaria de Villargordo en esta unidad son los siguientes:

(…).

- Unidad de Ejecución 9 está constituida por las parcelas de referencia: 57998,57006,58994 y 59011 del Catastro y cuenta con una superficie de 35.855 m<sup>2</sup>. Los propietarios afectados obtenidos de la Concentración Parcelaria de Villargordo son los siguientes:

57998 (…).

57006 (…).

59011 (…).

58994 (…).

No obstante se acompaña parcelario de las unidades proyectadas.

Dentro del SAUM se dejan fuera del ámbito de la actuación una serie de parcelas consolidadas que cuentan con todos los servicios urbanísticos y que ya han sido edificadas, dado que a las mismas se accede desde un vial existente (calle Santiago Apóstol), que conforma el límite sudoeste del sector con una superficie aproximada de 6.272 m<sup>2</sup>.

Además, esta modificación puntual afecta a la Vía Pecuaria denominada “Vereda de Mengíbar” con una anchura legal de 20,89 metros siendo su trazado la prolongación de la calle Ramón y Cajal y que tiene la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección. No obstante, se solicitará la desafectación de la Vía Pecuaria tal y como se establece en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza recogido en el Decreto 155/98, de 21 de julio. En este sentido se establece en la disposición adicional segunda “Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico” de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, que “Se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, quedando exceptuados del régimen previsto en la Sección 2.ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998 (…). “La desafectación de la vía pecuaria deberá ser solicitada y autorizada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Jaén y según el procedimiento administrativo recogido en el apartado segundo de la citada disposición. Mientras tanto, la Vía Pecuaria seguirá teniendo sus características propias.

00258232

La trama urbana existente se continúa, se establecen manzanas de ancho igual al de las preexistentes, y todos los viales presentan una anchura igual, es decir 9 metros. Se pretende configurar una ordenación conjunta más eficaz que, a la par haga posible el desarrollo y ejecución de este ámbito y el mantenimiento de las dotaciones mínimas exigidas.

La ordenación de la zona corresponde a la que las Normas Subsidiarias del municipio establecen para la ZONA DE EXPANSIÓN en las normas 85 a 87. En este sentido con la nueva ordenación se pretende mantener el mismo vector de crecimiento aportado en el documento de NN.SS. y continuar con las mismas dimensiones y fondos de manzana y la misma tipología edificatoria. Asimismo, se trata de compatibilizar las necesidades del municipio en cuanto a dotaciones públicas con una ordenación que no suponga una merma en los equipamientos públicos previstos en la actualidad.

La tipología edificatoria que se pretende desarrollar en la zona es de viviendas unifamiliares, sujetas a las determinaciones establecidas en las normas 85 a 88 de las NN.SS.

Uso: Residencial.

Densidad Máxima: 40 viviendas/ha.

Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.

Fondo Máximo: 20 m.

Ocupación Máxima: 75%.

Altura máxima: 2 plantas.

Tipología: libre.

Retranqueos: no obligatorios.

Aprovechamiento global: 0,60 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo.

Densidad y edificabilidad que no exceden de los límites recogidos en el apartado 1.1.<sup>a</sup> del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de 2002.

Las conexiones a los sistemas generales de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, están previstas y se realizarán desde las calles Ramón y Cajal y Carretera de Mengíbar. Se pueden observar en los planos que se acompañan.

##### 5. RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES.

En el apartado 1.2.<sup>a</sup> del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de 2002, se establece que "Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamiento, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además entre 0.5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable (...).

En este sentido se proyectan los siguientes tipos de dotaciones:

- a) Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
  - a.1.) Jardines.
  - a.2.) Área de juego y recreo para niños.
- b) Centros culturales y docentes.
- c) Servicios de interés público y social.
  - c.1.) Equipamiento comercial.
  - c.2.) Equipamiento social.
- d) Aparcamientos.

Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

La dotación de espacios libres que se proyecta está por encima de las exigencias del 10% de la superficie del sector.

Se establecen dos zonas:

a.1) Jardines. La superficie destinada a jardines es de 4.248 m<sup>2</sup>

- Superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> y puede inscribirse una circunferencia de diámetro mínimo 30 m.

- Posé el terreno condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

- Tiene garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

a.2) Área de juego y recreo para niños. Se proyecta una zona con una superficie de 1.100 m<sup>2</sup>.

- Superficie superior a 200 m<sup>2</sup> y puede inscribirse una circunferencia de diámetro mínimo 12 m.

- Se equipará con elementos adecuados a la función que ha de desempeñar.

Centros culturales y docentes.

En base a la superficie del sector, el grado de aprovechamiento y su edificabilidad lo definimos como Unidad elemental (hasta 250 viviendas). La superficie por tanto reservada para centros docentes y culturales es de 10 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda (100 m<sup>2</sup> de techo edificable).

La densidad máxima establecida es de 40 viviendas por hectárea, lo que permite definir un número máximo de viviendas de 185. Proyectamos por tanto una reserva para centros docentes y culturales de 1.900 m<sup>2</sup>.

Servicios de interés público y social.

Para la Unidad Elemental se reserva una superficie de 2 m<sup>2</sup> de superficie construida por vivienda. De acuerdo con el criterio anterior, lo repartimos de la siguiente forma:

c.1) Equipamiento Comercial. Se prevé un solar de 250 m<sup>2</sup>.

c.2) Equipamiento Social. Se prevé un solar de 250 m<sup>2</sup>.

Aparcamientos.

Se asignará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

La superficie mínima que se establece por plaza es de 2,20 x 4,50 m. Se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total correspondientes a viviendas. Se reservará un 2% para usuarios minusválidos con una superficie mínima de 3,30 x 4,50 m.»

Jaén, 22 de marzo de 2022.- El Delegado, Jesús Manuel Estrella Martínez.