

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 28 de julio 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 8 de abril de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente administrativo de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torredelcampo para localizar un nuevo Polígono Industrial en paraje «Casa Marcos», de Torredelcampo (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 8 de abril de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por la que se aprueba la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torredelcampo para localizar un nuevo Polígono Industrial en paraje «Casa Marcos», de Torredelcampo, 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 6183.

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 8 de abril de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-015/11 Torredelcampo, Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torredelcampo para localizar un nuevo Polígono Industrial en paraje «Casa Marcos» de Torredelcampo (Jaén) (Anexo I).

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

ANEXO I

Resolución de 8 de abril de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-15/11 Torredelcampo, modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torredelcampo Para localizar un nuevo Polígono Industrial en paraje «Casa Marcos».

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 de las NN.SS de Planeamiento Municipal de Torredelcampo para localizar un nuevo Polígono Industrial en paraje «Casa Marcos», así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Torredelcampo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. 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 29 de julio de 2010, 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 de las NN.SS de Planeamiento Municipal de Torredelcampo para localizar un nuevo Polígono Industrial en paraje «Casa Marcos», debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 31 de marzo de 2011, previos los informes preceptivos.

Tercero. Se planteó la imposibilidad de aprobación definitiva de la Modificación de las NN.SS., al ser la inicial posterior al 20 de enero de 2007 y no estar adaptado el planeamiento general a la LOUA, conforme a su Disposición Transitoria 2.ª 2. Esta Adaptación Parcial se ha aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 14 de marzo de 2013.

El proyecto califica la modificación propuesta como «puntual», debiendo evitarse este término ya que la extensión del ámbito es de 15,5 ha.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 17 de junio de 2013, adoptó el siguiente acuerdo: «Dejar sobre la mesa el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torredelcampo para localizar un nuevo polígono industrial en paraje “Casa Marcos” por carecer de informe preceptivo en materia de aguas».

Cuarto. El 6 de febrero de 2014 tiene entrada en esta Delegación Territorial, junto con el acuerdo de aprobación provisional, un nuevo documento debidamente diligencial que incorpora el Anejo 5 «Documentación complementaria en materia de aguas». Este documento denominado «Texto Refundido para la aprobación definitiva» ha sido informado favorablemente por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación.

Quinto. Se pretende con esta modificación crear una nueva área de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) de uso global Industrial SUAI-1, formando un Área de Reparto independiente, fuera de la estructura urbana del núcleo principal, justificándose la propuesta en la necesidad de disponer de nuevo suelo para usos productivos.

Los terrenos tienen en la actualidad la clasificación de Suelo No Urbanizable común (SNU, de carácter Natural o Rural), y están situados al Norte de la Autovía A-326 a 2 km del casco urbano principal, teniendo una extensión de 15,48 ha, y lindando al Oeste con la vía pecuaria «Vereda a la Venta de la Gitana», por lo que la propuesta deja en su margen una franja de 3 m de ancho para reconocimiento y tránsito, y prevé que las infraestructuras precisas la crucen. A su vez, y también al Oeste, se encuentra próximo el «Arroyo del Judío», con una franja del ámbito afectado dentro de la zona de policía de cauce, por lo que se aporta estudio hidrológico, justificando que no es una zona inundable. Se prevé la conexión con las infraestructuras existentes, además de las extensiones y los nodos de enlace con los sistemas respectivos, incluso implantando una EDAR autónoma.

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.

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». Será necesario implantar las extensiones de infraestructuras precisas conforme a lo dispuesto en el art. 9.A).d) y e) de la LOUA.

Cuarto. Se propone la clasificación de suelo, como Urbanizable en la categoría de Sectorizado, incluyendo el proyecto una ordenación gráfica completa de su ámbito, declarada en Memoria como vinculante, contradiciendo así el art. 38.2 de la LOUA, por cuanto excede del contenido propio del planeamiento general para esa categoría, de acuerdo con el art. 10.2.A).c), pues sólo son precisos los parámetros globales más los criterios y directrices para su desarrollo, teniendo la grafía incluida sólo un carácter orientativo. Si lo que se pretende es una mayor concreción, habría de ser completada asignando la categoría de Ordenado. No consta en el Plano de Clasificación de las NN.SS. en el ámbito de la modificación la Clase y Categoría de Suelo y en el plano de Suelo apto para Urbanizar figura una grafía distinta a la que corresponde por su clasificación.

Quinto. En el documento aportado no se contienen las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 10.3 LOUA habrá de preverse la programación de los plazos para el desarrollo del sector conforme al sistema de gestión previsto, que es el de compensación.

Sexto. Dada la situación aislada de la actuación respecto del núcleo urbano se deben garantizar las extensiones de infraestructuras precisas para su funcionamiento, de acuerdo con el artículo 9.A.d) y e) de la LOUA. Se ha dado respuesta en este sentido a los requerimientos de los informes sectoriales en materia de aguas, sin embargo, respecto del suministro de energía eléctrica no se aporta conformidad de la entidad gestora de la red de distribución, debiendo preverse la necesidad de instalación de una subestación previa, dado que la línea que pasa cerca de los terrenos es de alta tensión.

Séptimo. El contenido documental es adecuado e idóneo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36.2.b) de la LOUA, aunque es necesario advertir al Ayuntamiento de Torredelcampo, que procede la clasificación de los terrenos ocupados por la JA-3401 como Sistema General de Comunicaciones no adscrito a clase alguna de suelo, en virtud del art. 44 de la LOUA. Sin embargo, este objeto trasciende de la presente modificación, por lo que deberá ser tenido en cuenta e incorporarse en la próxima revisión del PGOU que está en elaboración. Además existen dos erratas en el plano de ordenación estructural. La primera, la denominación de la clase de suelo del ámbito; y la segunda, que en el Arroyo del Judío se confunden las zonas inundables con el dominio público hidráulico.

Octavo. Conforme a la cartografía de las Normas Subsidiarias de Torredelcampo existe un yacimiento próximo (núm. 67), por lo que habrá de solicitarse informe a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, de conformidad con los artículos 29 y siguientes de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

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:

R E S O L U C I Ó N

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torredelcampo, para localizar un nuevo Polígono Industrial, en Paraje «Casa Marcos», 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, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, y en concreto:

- Se incorporará en la ficha del sector que se precisará informe de Cultura que determine la intervención arqueológica a realizar con carácter previo a la urbanización.

- Se corregirán las erratas detectadas en la leyenda del plano de ordenación estructural sobre la clasificación del suelo y sobre la delimitación de la zona inundable del arroyo Judío, que la confunde con la zona de Dominio Público Hidráulico.

- Se establecerá en la ficha del sector el carácter orientativo de la propuesta detallada.

- Adaptar la dotación y conexión de la infraestructura de agua potable al informe de la empresa municipal.

- Prever la dotación y conexión de la infraestructura eléctrica en los términos previstos por la compañía suministradora.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en los Fundamentos Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo y Octavo, tras lo cual se remitirá a la Delegación Territorial un documento técnico, consecuentemente diligenciado.

3.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, 8 de abril de 2014.- El Vicepresidente Tercero de la CTOTU, Julio Millán Muñoz.

ANEXO II

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS

El Objeto de esta Modificación Puntual es la reclasificación de los terrenos de Suelo No Urbanizable a Urbanizable Sectorizado de iniciativa privada en el en el municipio de Torredelcampo.

SITUACIÓN Y LÍMITES

La parcela objeto de estudio ha quedado totalmente definida en la memoria de información y en los planos que la complementan.

BASE LEGAL

El desarrollo de la Modificación Puntual, sus conclusiones de ordenación y las previsiones y cesiones que a continuación se exponen, están en todo momento conforme con la legislación vigente, tanto en materia urbanística como específica que le afecta.

La Modificación de los instrumentos de planeamiento, en este caso de las actuales Normas Subsidiarias de Torredelcampo, está jurídicamente respaldada por el artículo 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual se adjunta textualmente:

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: Concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. Las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberán identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél.

Entendemos, que en relación al punto 3 del artículo anterior, la presente reclasificación ha sido motivada y justificada sobradamente en el apartado A, de esta modificación puntual, por otro lado las actuales Normas Subsidiarias dota de los instrumentos precisos para la realización de este documento como se comentará más adelante.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Describimos en este apartado la ordenación resultante en función de los elementos que la constituyen:

La modificación se limita a clasificar los 154.766 m² como suelo urbanizable sectorizado cuyo uso global característico es el industrial, siendo compatible las naves agrícolas. Se considera uso prohibido el residencial salvo que se trate de la vivienda para la guarda de las instalaciones productivas.

La edificabilidad bruta que se le asigna al sector es de 0.69 m²/m². Esta edificabilidad no incluye la superficie edificable en las parcelas de equipamiento público que se cedan al Ayuntamiento.

La reserva de suelo para dotaciones se ajustará a las exigencias del artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento y al artículo 17.2. b) de la LOUA, en las ordenaciones que se propongan se mejorarán, en todo caso los estándares urbanísticos previstos por la ley.

La ordenación que se contempla para el ámbito y que se refleja esquemáticamente en el plano de ordenación propuesta, de cumplimiento en la redacción de los futuros planes parciales, prevé:

- Su conexión viaria con la carretera Torredelcampo-Garciez, JV-2338, cuyo titular es la Excm. Diputación Provincial de Jaén
- Por lo tanto, se ha diseñado el acceso a realizar, el cual será informado por los servicios técnicos de la Diputación Provincial de Jaén.

Como se desprende de lo indicado en el apartado B.5 y en los planos núms. 4, 5, 6, 7 de la Memoria Informativa, el desarrollo del ámbito exige la ejecución de las redes de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica que conecten con las redes existentes o previstas en las Normas Subsidiarias y satisfagan las necesidades del desarrollo previsto:

- Para garantizar el suministro de agua es preciso acometer a la arteria que une Torredelcampo con Garciez, lindera con el polígono y consistente en una tubería de fibrocemento de 250 mm.

- En el informe de EMAT, la conexión marcada en plano, así como el trazado de la acometida hasta el polígono y la ubicación-capacidad describen que son los correctos. También, dicho informe, cita que los materiales a utilizar serán PVC orientado de diámetro 200 y entre 16-25 atmósferas. La dotación igual a la del Plan Hidrológico de Cuenca, según cálculos en anejo núm. 5 «Documentación complementaria. Materias de Aguas».

- La construcción de una EDAR (plano núm. 04 de ordenación) dentro del propio ámbito se realizará en el punto más bajo de la bolsa de suelo, conectándose la salida al arroyo mediante cruce con la carretera y reintegro en el arroyo más cercano.

- Por otro lado, tal y como se aprecia en los planos, se solicitará acometida a la línea de 25 Kv, cercana al polígono y al poste que cae sobre la bolsa de suelo. En respuesta, la compañía suministradora, Endesa, indicó las instalaciones necesarias para hacer frente al suministro previsto. Así, sería necesario 2 posiciones 25 kV SET Valdivieso y conexión de 25 kV E/S en SET Valdivieso.

ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La modificación no implica ninguna alteración sustancial de la estructura general de las Normas Subsidiarias puesto que no se afecta a recursos naturales básicos, ni a equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales ni se introducen cambios en los sistemas generales de espacios libres o de comunicaciones.

Por todo ello se deduce que, a los efectos de la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la modificación no tiene incidencia en la ordenación del territorio.

En relación con lo establecido en la presente modificación:

- La modificación no supone reconsiderar la globalidad del Plan porque no afecta a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación.

- No es de aplicación lo señalado en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento porque no se produce aumento de la densidad de población, y

- La modificación tiene una incidencia muy limitada sobre las previsiones y determinaciones de las N.N.S.S. tanto desde el punto de vista cuantitativo, como de su situación, como desde el punto de vista cualitativo (los usos y tipología a que se destina están contemplados en las propias normas, pero su oferta se ha visto agotada por la dinámica del mercado).

En relación con la legislación medioambiental, el número 20 del Anexo al Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, especifica que se entenderán sujetas al requisito de Evaluación de Impacto Ambiental, las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana que introduzcan elementos que afecten potencialmente al medio ambiente y que no se hubiesen puesto de manifiesto anteriormente en figuras previas de planeamiento considerándose que estos elementos son los referidos a la clasificación del suelo, sistemas generales y suelo no urbanizable.

Las modificaciones que introduce el presente documento en las determinaciones de las Normas subsidiarias vigentes alteraran la clasificación del suelo al reclasificar como urbanizable sectorizado. De ello, se deduce que esta modificación podría afectar al medio ambiente y, en consecuencia, está sujeta a Evaluación de Impacto Ambiental.

En resumen, la presente modificación implica los siguientes cambios en la documentación de las Normas Subsidiarias vigente:

a) Las determinaciones establecidas para el ámbito de la modificación en los planos de las Normas Subsidiarias vigentes núms. 10 y 16, son sustituidos por las que se establecen en los planos recogidos en el siguiente apartado. Documentación modificada.

- En el núm. 10 de «Clasificación del suelo» a escala 1/25.000 se refleja la clasificación del término municipal en suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable. Corresponde al plano número 1 de ordenación de la presente Modificación Puntual.
- En el núm. 16 de «Suelo apto para urbanizar, núcleo urbano de Torredelcampo» a escala 1/2.000 se recoge la variación del suelo clasificado como apto para urbanizar. Corresponde al plano número 2 de ordenación de la presente Modificación Puntual.

b) Se introducen la siguiente tabla que establece las condiciones particulares de desarrollo del nuevo suelo clasificado. Lo anterior se recoge en el plano número 4 de ordenación.

Tabla aprovechamientos del Plan Parcial		
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m ² s)	154.766	
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR (m ² t/m ² s)	0,69	
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (m ² t)	106.986,4	
Aprovechamiento propietarios	96.288	90%
Aprovechamiento Ayuntamiento	10.699	10%
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS (m ² s)	6.191	
Comercial	1.548	25%
Cultural	1.548	25%
Deportivo	3.095	50%
EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTOS (m ² t)	3.134	
Comercial	1,40	
Cultural	1,40	
Deportivo	0,20	
SUPERF.EDIFICABLE EQUIPAMIENTOS (m ² t)	4.952,89	
SUPERF.EDIFICABLE PARCELAS (m ² t)	106.986	
SUPERFICIE NETA DE PARCELAS EDIFICABLES (m ² s)	93.032	
Superficie edificable ind. propietarios	83.728	
Superficie edificable industrial Ayuntamiento	9.303	
Coeficiente edificabilidad en parcelas edificables	1,15	

Se precisará un informe de Cultura que determine la intervención arqueológica a realizar con carácter previo a la urbanización.

SECTORIZACIÓN

Como ya se ha comentado a lo largo del documento la reclasificación que se lleva a cabo se realiza desde suelo no urbanizable, a suelo apto para urbanizar, según la denominación de las N.N.S.S. y de Suelo Urbanizable Sectorizado según la LOUA, es por ello que en los siguientes apartados se justifican los sectores que se han considerado para la realización de los correspondientes planes parciales y para su gestión.

Artículo 47. Suelo urbanizable.

Las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerán en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

c) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Normas Subsidiarias de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

SECTORES

FIJACIÓN DE LOS SECTORES

De igual forma en relación al citado artículo 58 y para la gestión del área se ha fijado un único sector que coincide con el ámbito total. El cual se recoge en el plano núm. 4 de ordenación.

APROVECHAMIENTOS

En relación con la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, las determinaciones de esta modificación puntual son las siguientes:

- Se entiende que la Modificación Puntual del PGOU de Torredelcampo en el paraje Casa Marcos, constituye una única área de reparto a efectos territoriales y un único sector a efectos de gestión como ya se ha

comentado para la determinación del «aprovechamiento medio», que concretará la definición de los derechos de los propietarios del Sector.

La modificación puntual nombrada al sectorizar el área debe establecer, en coherencia con lo dispuesto en los artículos 83.2.a) y 97.2 3 de la antigua Ley del Suelo, así como lo expresado en la Ley 7/2002 de la Comunidad Andaluza, su propio régimen interno de ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, como resultado de la subzonificación que contenga, y con referencia igualmente al uso y tipologías característico, resultante de su ordenación, y sin ninguna otra posible consideración ajena al Sector.

Los coeficientes de ponderación, con relación al uso y tipología característicos, derivan de la siguiente normativa:

- Criterios generales de valoración de la legislación urbanística (artículos 48 a 64 LS y equivalentes vigentes de RP).

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (07/2002).

- Real Decreto 1201193, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

- Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles.

Por lo anterior el aprovechamiento del sector según el artículo núms. 59 y 60 de la LOUA será, será de 0,69 ua/m²s. Plano número 4.

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Tras el análisis de las siguientes determinaciones; de las Normas Subsidiarias actuales, de su desfase y antigüedad, de las necesidades de suelo existentes, de los productos inmobiliarios de la zona, de la oferta y demanda actuales, así como de la relación de los terrenos tanto con la JV-2338, como con el municipio de Torredelcampo, y de la información urbanística anteriormente expuesta se desprenden los siguientes objetivos de ordenación:

- Creación de suelo productivo, convenientemente dotado que satisfaga la demanda existente en Torredelcampo, unificando los criterios funcionales de adecuación al uso industrial presente.

- Favorecer el asentamiento industrial en parcelas de bajo costo, es por ello que la promoción se pretende que sea autopromoción.

Para la consecución práctica de dichos objetivos, se consideración como más significativos los siguientes criterios generales, los cuales han dado lugar a la ordenación que aparece en el plano núm. 2, como ordenación propuesta:

- Relación con los dominios públicos existentes: En el punto B5 (Dominios) de la presente modificación puntual se han enumerado las afecciones que tiene que respetar la bolsa de suelo con respecto a la Diputación Provincial de Jaén. En este punto son determinantes a la hora de ordenar los siguientes parámetros:

- Línea de dominio público, línea entre la cual y las infraestructuras existentes, es propiedad del órgano gestor propietario. Es el espacio de terreno comprendido entre la intersección de la explanación con el terreno natural y una línea separada a 3,00 m de ella medida en horizontal.

- Línea de edificación, línea paralela al arcén en el caso de la plataforma de la carretera, a partir de la cual se puede realizar edificación, 25 m.

- De lo anterior se deduce que entre las dos líneas anteriores no se puede realizar edificación, pero si se pueden realizar tanto viales, como dotaciones sin edificabilidad. Se proponen en esta zona espacios libres, cumpliendo en todo caso el artículo 4 del Anexo al Reglamento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

- Es de considerar en este punto además que los accesos a la red de Diputación Provincial de Jaén, debe de realizarse geométricamente teniendo en cuenta su propia normativa en particular la referente a enlaces, glorietas y accesos, cumpliendo las distancias y radios mínimos allí fijados.

- Situación de los espacios libres. En relación al punto anterior en el que se generan espacios linderos a los dominios por un lado, y la necesidad por otro de que estas zonas sirvan de barrera física de una actuación contaminante en si misma, por un lado y visual, acústica, paisajística en relación al territorio que la envuelve por otro se diseñará un cordón vegetal que aisle el ámbito del espacio que lo circunda intentando favorecer su integración en la masa de olivar que lo abarca.

- Drenaje del ámbito: Desde este punto de vista, la ordenación debe de ser tal que permita una relación fácil con el arroyo existente, y por otro lado y teniendo en cuenta la pendiente, ya detectada en la memoria justificativa, se puedan realizar los saneamientos con los tubos del menor diámetro posible.

Por otro lado se parte siempre de un saneamiento separativo. Por ello:

- Depuración de aguas residuales. La situación de la depuradora debe de permitir la perfecta traída del agua negra hasta ella y la correcta reintegración del agua al cauce, en lugar adecuado, siendo su posición a todos los efectos dentro del ámbito al recaer sobre la misma exclusión de edificabilidad que determina sobre la edificación de las naves el plan hidrológico. La situación de la misma debe de ser tal que minimice si son necesarios los bombeos hasta ella misma del caudal generado en el ámbito.

Por otro lado y ya dentro del ámbito se deben de considerar los siguientes criterios particulares:

- Tamaño de la parcela. En función de las determinaciones fijadas por el Excmo. Ayuntamiento de Torredelcampo y con los propietarios de los terrenos y para dar cabida al mayor numero posible de clientes del polígono se decidió que existiese una importante oferta de tamaños distintos e parcelas, así se han considerado parcelas de al menos 200 m², 400 m² y 1.000 m². Se decidió utilizar estas superficies como unidad base, ya que los propietarios de los terrenos han comprado más o menos el doble del terreno rústico con la idea de quedarse cada uno más o menos con el 50% del suelo neto. Es decir el propietario que quiere quedarse con unos 1.00 m² de suelo neto a aportado a la compra de los terrenos 2.000 m² de suelo bruto.

- Se considera, también, en el diseño del tamaño y situación de las parcelas la posibilidad de que un mismo comprador pueda unir varias. A partir de ella se dimensionaron las manzanas de la forma más óptima posible.

- Situación de las dotaciones dentro de la bolsa de suelo: De la experiencia real de otros polígonos industriales de este tamaño, extractamos la necesidad de que las dotaciones estén lo más centradas posibles para que cubran a todo la bolsa.

- Criterio de venta de parcelas. Teniendo en cuenta que la forma de la parcela determina su venta al influir directamente en la economía de la estructura, se decidió hacerlas rectangulares los más regulares posibles. En este caso no es significativo puesto que todos los propietarios se van a quedar cada uno con una siendo su propiedad final la que le corresponda en sorteo

- Movilidad dentro del ámbito. Se facilita enormemente cumpliendo las siguientes determinaciones:

Pormenorizadamente deberán de cumplirse al menos los siguientes parámetros:

- Radios mínimos de giro de las manzanas 15 m.

- Consideración de la mayor cantidad posible de aparcamientos en batería y lo más cercano posible a las propias naves para hacerlos atractivos a los usuarios. Este criterio sugiere que se coloquen en el centro de las calles más importantes.

- Ancho mínimo de los carriles de las vías 3,50 m, de los aparcamientos 2,50 m y de las aceras 2,00 m. Las bermas entre calzadas de ser necesarias en las grandes vías serán de 6,00 m de ancho para que sean transitables por peatones y tengan además espacio para crear zonas verdes que la embellezcan.

No se consideraron, sin embargo, tan determinantes otro tipo de condicionantes, como las infraestructuras, ya que como se ha nombrado el terreno dispone en principio de casi todas ellas (energía eléctrica, telefonía).

Todo lo aquí escrito servirá de referencia a la hora de la realización de los planes parciales que se realicen, los cuales, tendrán que tener en cuenta obligatoriamente la ordenación orientativa fijada.

En función de todo lo anterior y por expreso deseo de los propietarios de los terrenos se realizó una ordenación pormenorizada, que servirá de base para la edificabilidad fijada y para la realización del futuro Plan Parcial, la cual arroja los siguientes parámetros.

EQUIPAMIENTO y E.L.P.		
	EQUIP Y E.L.P.	%
E.L.P. N° 1	9.572,98	6,19%
E.L.P. N° 2	6.024,47	3,89%
TOTAL	15.597,45	10,08%
SOCIAL	1.547,95	1,00%
COMERCIAL	1.547,63	1,00%
DEPORTIVO	3.095,38	2,00%
DEPURADORA	600,00	0,39%
PUNTO LIMPIO	200,00	0,13%
TOTAL	6.990,96	4,52%
T. EQUIP Y ELP	22.588,41	14,60%

SUELO	m ² s	%
TOTAL SUELO NETO	93.031,65	60,11%
EQUIPAMIENTOS	6.990,96	4,52%
E. LIBRES PÚBLICOS	15.597,45	10,08%
VIALES	34.689,47	22,41%
TOTAL SUELO BRUTO	154.765,61	100,00%

Se han evaluado 547 plazas de aparcamiento en el sector, quedando dentro del ratio del 05-1 aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo que marca la LOUA en su artículo 17.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Según los artículos 107 y 108 de la LOUA:

Artículo 107. Sistemas de actuación.

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

- a) Expropiación.
- b) Cooperación.
- c) Compensación.

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 108. Elección del sistema de actuación.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración determine en cada caso mediante elección motivada entre los tres sistemas de actuación de acuerdo con los artículos 2, 3, 4 y 5 de esta Ley, teniendo en cuenta las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

2. No obstante lo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste.

El sistema de actuación para llevar a cabo la ordenación del Polígono, que se fija y se contempla en este instrumento de planeamiento será el de Compensación.

La programación prevista será la siguiente:

- Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación → seis meses de la Aprobación Definitiva.
- Proyecto de Urbanización → 12 meses desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Obras de Urbanización → 12 meses desde el Proyecto de Urbanización.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 6183.

Jaén, 28 de julio de 2014.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.