

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 26 de julio de 2016, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 12 de julio de 2005, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente administrativo de la Modificación de las Normas Subsidiarias «Polígono agrícola UE-16 y UE-17» de Santo Tomé (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 12 de julio de 2005, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente administrativo de la Modificación de las Normas Subsidiarias «Polígono agrícola UE-16 y UE-17» de Santo Tomé, 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 637.

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 12 de julio de 2005, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente administrativo de la Modificación de las Normas Subsidiarias «Polígono agrícola UE-16 y UE-17» de Santo Tomé (Jaén) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

La Delegación Provincial, de conformidad con el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la siguiente propuesta:

Examinado el expediente administrativo relativo a Modificación NN.SS. «Polígono agrícola UE-16 y UE-17», formulado de oficio por su Ayuntamiento y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, 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, de conformidad con los siguientes:

#### A N T E C E D E N T E S

Primero. Que el Ayuntamiento Pleno de Santo Tomé, con la mayoría absoluta legal, previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente, sometiénolo a información pública en el Boletín Oficial correspondiente, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios del municipio.

Segundo. Que durante el plazo de información pública, sin haberse formulado alegaciones el Ayuntamiento Pleno, con la mayoría absoluta legal, aprobó provisionalmente el expediente en sesión de fecha 21.2.2005, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

#### FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. El presente expediente tiene por objeto la innovación del planeamiento general, mediante la modificación puntual, consistente en realizar una reclasificación como suelo urbanizable ordenado unos terrenos ubicados en el límite del actual suelo urbano para dotar al municipio de un polígono agrícola.

Se reclasifican 24.933 m<sup>2</sup>. La forma de los terrenos es alargada disponiendo en sus dos extremos de dos vías de acceso. La pendiente es ascendente, de 0,5%, desde el acceso de la circunvalación hasta el otro vial. Los terrenos no se encuentran incluidos en ninguna zona de protección especial en cuanto a suelo no urbanizable. Se crean dos unidades de ejecución, la U-16 (15.418 m<sup>2</sup>) y U-17 (9.515 m<sup>2</sup>).

Segundo. La propuesta se encuentra justificada en base a la demanda de suelo de este tipo que se está produciendo, para evitar la proliferación de edificaciones de esta naturaleza en suelo no urbanizable al no disponer el municipio de reservas de suelo para atender esta necesidad.

Tercero. Del examen de la propuesta se considera lo siguiente:

a) La reclasificación de suelo está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a.1.ª de la LOUA que regula el régimen de innovación de la ordenación establecida.

b) En la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el artículo 105. Características y requisitos de las unidades de ejecución, apartado 3, establece: «Todos los terrenos incluidos en el suelo urbanizable ordenado, salvo en su caso los destinados a sistemas generales, deberán quedar incluidos en unidades de ejecución...».

c) En el artículo 17, Ordenación de Áreas Urbanas y Sectores, de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece que en los sectores de suelo urbano no consolidado, se deberán cumplir los siguientes estándares de ordenación: «1.ª La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2. de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Éste último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios.»

El suelo que se reclasifica tiene una superficie de 24.933 m<sup>2</sup>, delimitando dos unidades de ejecución, la UE16 de 15.418 m<sup>2</sup> y la UE-17 de 9.515 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

d) En el mismo artículo de la LOUA, se establece en cuanto reservas para dotaciones: «2.ª Las reservas para dotaciones... a) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el 14 y el 20% de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 10% a parques y jardines; además entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable».

En la modificación propuesta:

- Superficie UE-16: 15.418 m<sup>2</sup>.

- Industrial: 6.690 m<sup>2</sup>.
- Viales: 6.589 m<sup>2</sup>.
- Espacios libres: 1.542 m<sup>2</sup>.
- Equipamiento: 617 m<sup>2</sup>.

- Superficie UE-17: 9.515 m<sup>2</sup>.

- Industrial: 3.925 m<sup>2</sup>.
- Viales: 4.257 m<sup>2</sup>.
- Espacios libres: 952 m<sup>2</sup>.
- Equipamiento: 381 m<sup>2</sup>.

En ambos casos se reserva un 14% de la superficie del sector para dotaciones, suponiendo un 10% del total los espacios libres. La reserva de aparcamientos también cumple el estándar mínimo establecido por la LOUA.

e) Las unidades se destinan a uso industrial primario que es el que tiene por objeto la obtención directa de bienes económicos sin procesos de transformación ulterior. El uso industrial se regulará por la ordenanza IV.1.7.5. Industrial. I. de las NN.SS. en lo no establecido en el documento de modificación.

Las dos nuevas unidades de ejecución, deben tener la misma composición de ficha que las actualmente definidas en el PGOU, para integrar los documentos sustitutivos de los correspondientes del planeamiento general vigente incluyendo: objetivos urbanos, condiciones de gestión, instrumentos de desarrollo, condiciones de ordenación, ordenanza de aplicación y características particulares de la urbanización.

Cuarto. La tramitación del expediente analizado así como la documentación que obra en el mismo cabe entenderla ajustada a las previsiones contenidas en la Ley 7/2002, así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria en virtud de la disposición transitoria novena de la citada Ley 7/2002.

Quinto. Corresponde la aprobación definitiva de la presente modificación al órgano competente de la Consejería en materia de Urbanismo, en concreto a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por tratarse de una innovación de carácter estructural, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002, sin que deba necesitarse el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía y posterior aprobación de la Consejera de Obras Públicas y Transportes conforme establece el art. 5.3.d) del Decreto 193/03.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2. B.a) y art. 33.2.b, ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, procede:

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la formulación de Modificación NN.SS. «Polígono agrícola UE-16 y UE-17», incoado por su Ayuntamiento, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigentes NN.SS., de Santo Tomé.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como su contenido, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2007, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004, de 7 de enero).

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer a partir del día siguiente de la notificación o su publicación 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, de conformidad con lo establecido en los arts. 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Jaén, 12 de julio de 2005, el Vicepresidente Segundo de la Comisión, Manuel López Jiménez. El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara.

## ANEXO II

### CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

Medio físico y delimitación del ámbito de aplicación.

Los terrenos se localizan al Oeste del casco urbano, en el acceso al municipio por la Carretera de Úbeda. La forma geométrica es sensiblemente rectangular, con un ancho medio de 70 m y 270 m de longitud. Orográficamente presenta una pendiente continua en sentido ascendente, desde el acceso por la circunvalación, de un 0,5%, hasta el final de la parcela en su otro acceso.

La topografía del terreno es homogénea en cuanto que sus pendientes son uniformes y no presenta zonas quebradas o abruptas, siendo su perfil prácticamente plano.

Determinaciones.

Más adelante se expresará la redacción definitiva de las Ordenanzas objeto de la presente Modificación Puntual.

Normativa aplicable.

Será de aplicación la Normativa especificada en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Santo Tomé, por lo que todo lo no contemplado en el presente documento se regirá por las determinaciones establecidas en dicha normativa. También será de aplicación lógicamente toda la legislación urbanística en vigor.

### DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación está condicionada por el uso al que se van a destinar las parcelas.

El uso principal va a ser el de actividad agrícola y pequeñas naves de aperos.

El vial se plantea aproximadamente perpendicular desde los viales de acceso situados en ambos extremos de la ordenación con un ancho de 11 m y acerado a ambos lados de la calzada de 1,20 m.

Los viales se han planteado como un recorrido continuo que envuelve la pieza principal de parcelas desde un vial de acceso hacia el otro.

Se ha tenido especial cuidado en el diseño de los viales para que el polígono presente fachada principal hacia el casco urbano y dando la terminación de doble fachada acabada en caso de traseras.

Todo el polígono se ha rodeado por un anillo perimetral de zona verde y justo en la zona media se ha dispuesto también zona verde dividiendo en dos partes el polígono que prolongada en una futura intervención comunicaría con el vial existente en el casco urbano.

Para el desarrollo se plantean dos unidades; la UE16 que comprende el vial de acceso a la actuación y la propiedad pública municipal adquirida por el Ayuntamiento para este fin y la UE17 que se incorpora para completar la trama urbana creada en el polígono y dotar a éste de mayor entidad, de carácter privado:

UE 16

UE16	15.418 m <sup>2</sup>
Clasificación Suelo	Suelo Urbanizable Ordenado
Sistema	Actuación directa
Desarrollo	Proyecto de Urbanización
Aprovechamiento	6.690 m <sup>2</sup>
Viales	6.589 m <sup>2</sup>
Espacios libres	1.542 m <sup>2</sup>
Equipamiento	617 m <sup>2</sup>

UE 17

UE17	9.515 m <sup>2</sup>
Clasificación Suelo	Suelo Urbanizable Ordenado
Sistema	Compensación
Desarrollo	Proyecto de Urbanización y Reparcelación
Plazo Urbanización y Reparcelación	2 años
Plazo Edificación	2 años
Aprovechamiento	3.925 m <sup>2</sup>
Cesión aprovechamiento	392 m <sup>2</sup>
Viales	4.257 m <sup>2</sup>
Espacios libres	952 m <sup>2</sup>
Equipamiento	381 m <sup>2</sup>

Descripción ordenanzas.

Será de aplicación la Normativa especificada en el vigente PGOU de Santo Tomé, por lo que todo lo no contemplado en el presente documento se regirá por las determinaciones establecidas en dicha normativa.

OBJETIVO: INSTALACIONES DESTINADAS A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, ALMACÉN Y NAVES DE APEROS	
USO	AGRÍCOLA. ALMACÉN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS, NAVE DE APEROS, MAQUINARIA AGRÍCOLA Y USOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA
USO COMPATIBLE	PEQUEÑOS TALLERES
FACHADA MINIMA	10 m
ALTURA (sin incluir faldón)	6 m
EDIFICABILIDAD	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
OCUPACION PARCELA	100%
ESTÉTICA	Se realizará tratamiento de fachada doble, tanto en la delantera como en trasera de las edificaciones, según criterios estéticos del Ayuntamiento

Condiciones básicas de desarrollo.

Se mantienen como condiciones básicas de desarrollo de los terrenos afectados por la presente Modificación, las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Santo Tomé.

Cifras de la propuesta.

Serán la que se deriven de la determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Santo Tomé, con la presente Modificación.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 637.

Jaén, 26 de julio de 2016.- El Delegado, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.