

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 22 de abril 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 17 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente administrativo de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, ampliación Suelo Urbano y delimitación de S.U.O.I.-2 de Los Villares (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 julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente administrativo de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, ampliación Suelo Urbano y delimitación de S.U.O.I.-2 de Los Villares, 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 6830.

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 julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente administrativo de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, ampliación Suelo Urbano y delimitación de S.U.O.I.-2 de Los Villares (Jaén) (Anexo I).

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

ANEXO I

Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 17 de julio de 2006, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, ha adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo:

R E S O L U C I Ó N

Examinado el expediente administrativo relativo a la Reclasificación Ampliación Polígono Industrial, 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 11 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 Los Villares, con la mayoría absoluta legal, previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente, sometiéndolo 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 4.7.2006, 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. Descripción de la propuesta.

Se propone reclasificar 52.923,75 m² de suelo no urbanizable de unos terrenos colindantes con el actual Polígono Industrial denominado «Los Barreros». Al Norte limita con la carretera de Darlos, y al Sur y al Este con suelo no urbanizable. La propiedad es del Ayuntamiento en la totalidad de la superficie del nuevo Sector. La solución que se presenta es una trama viaria de dos categorías. La primera tiene doble sentido de circulación y un ancho de 12,00 m de los cuales 1,50 corresponden a cada acerado. La segunda es de 10 m de calzada total y acerados iguales. Este viario se conecta con una vía tangencial de la UE-4.B por donde se conectan también todos los servicios urbanos.

La zona verde se sitúa en tres zonas con forma rectangular; una situada en el extremo noroeste (1.800 m²) y las otras dos en la manzana central (1.416,90 y 1.537,95 m²). También se dispone de una estrecha franja paralela a la canoera de Martos (1.332,00 m²). Hacen un total de 6.086,85 m². El equipamiento se sitúa al Noreste (1.301,20 m²) y al Noroeste (1.301,20 m²).

La ficha urbanística del Sector de suelo urbanizable que se reclasifica es:

Denominación: SU01-2
Desarrollo: Proyecto de urbanización
Superficie: 52.883,97 m²
Número de parcelas industriales máximo: 74
Ordenanzas de aplicación: se crean unas ordenanzas del Sector
Uso dominante: industrial grado 4
Área de reparto: el propio sector
Sistema de actuación: compensación
Iniciativa: pública
Edificabilidad bruta: 1 m²/m²
Aprovechamiento medio: 0.803 m²/m²
Zona verde: 6.080,12 m²
Equipamiento: 2.842,94
Viario: 10.707,45 m²
Suelo industrial: 33.253,46 m²
Edificabilidad neta: 1.266 m²/m²
Edificabilidad total: 42.110,46 m²
Suelo equipamiento: 2.842,94
Edificabilidad neta: 0.5 m²/m²
Edificabilidad equipamiento: 1.421,47 m²
Aparcamientos: 266

Resumen de Ordenanzas:

Se desarrollan las condiciones del suelo industrial grado 4
Parcela mínima: 400 m²
Ocupación: planta baja 100 % y planta 1.ª 77%
Edificabilidad neta: 1.549 m²/m²
Número de plantas: 2
Altura máxima: 8.10 m
Retranqueos: no se establecen

Objetivos y condiciones: La conexión con las infraestructuras urbanas y en especial el acceso rodado al Sector SU01-2 se establece a través de las infraestructuras y viales previstos para las unidades de Ejecución UE-4º y UE-4B, hasta la fecha de aprobación del presente documento, sin desarrollar.

Es por lo que en el ámbito del Sector SU01-2 no se podrá conceder licencia de edificación mientras no se encuentre aprobado definitivamente el Planeamiento de desarrollo y el Proyecto de Urbanización de las unidades de ejecución UE-4ª y UE-4B y por lo tanto el acceso rodado al presente sector adquiera la consideración de vía urbana.

Segundo. La propuesta se encuentra justificada en base a la demanda de suelo industrial y la escasez de oferta.

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

Respecto del Aprovechamiento Medio.

Tal como se anticipó en la consulta previa a este expediente:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General o NN.SS. correspondiente, se entiende que el equilibrio de cargas y beneficios entre los propietarios de las distintas unidades de ejecución o sectores y de las áreas de reparto se ha realizado con justicia ya que «... cuando se prevean en ellos usos o tipologías diferenciadas que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias» (artículo 61.2).

Cualquier incremento unilateral del aprovechamiento correspondiente a un Sector o unidad de ejecución (existente o de nueva creación) en una modificación del Plan General superando el aprovechamiento medio de su Área de reparto, quebraría ese principio y por tanto no se ajustaría a la Ley.

El mecanismo de obtención del aprovechamiento medio definido en artículo 59.3 es la expresión de lo dicho anteriormente ya que se obtiene dividiendo la totalidad del aprovechamiento objetivo adjudicado por el Plan General al sector o sectores de un área de reparto entre la superficie total de esa misma área de reparto (artículo 60.a y b).

Las NN.SS. de Los Villares establecían una única Área de reparto en suelo urbanizable para cada cuatrienio y en ella el aprovechamiento tipo debía ser idéntico en todos los sectores, una vez calculado el mismo aplicando los coeficientes de ponderación que le afectaran. Artículo 94.

En las fichas de suelo Apto para Urbanizar de las vigentes NN.SS. aparecen, sin embargo, diversos aprovechamientos tipo para el uso residencial pero que tienen un máximo de 0,70 ua/m² y un mínimo de 0,45 na/m⁷. En los Sectores urbanos 4-A y 4-B de uso industrial que según la LOUA sería el suelo urbano no consolidado y por tanto con un régimen igual al del suelo urbanizable, aparece un aprovechamiento tipo de 0,73 ua/m².

En tanto no se revise el Planeamiento y se recalculen los aprovechamientos objetivos y subjetivos de todos los Sectores no es posible incrementar unilateralmente el aprovechamiento de un Sector aunque se asigne un Área propia. La LOUA permite una diferencia de aprovechamiento medio del 10% entre las diversas Áreas (artículo 60.c) y el incremento que se produce está de acuerdo a este artículo ya que resulta $0,73 + 0,073 = 0,803$ m²/m² del uso característico.

Cualquier Sector que en ese caso tuviera un aprovechamiento objetivo superior al resultante de multiplicar el aprovechamiento medio del Área por la superficie total incluidos los sistemas generales adscritos, debería ceder el exceso a la Administración actuante para transferirlo a su vez a Sectores deficitarios (artículo 62 de la LOUA y 151 del TRLS-92).

Si el incremento afectara solamente a propietarios públicos (como es el caso) se entiende que está garantizado el equilibrio de cargas y beneficios dada la naturaleza de la propiedad ya que el exceso de aprovechamiento objetivo en las unidades de ejecución o Áreas de reparto corresponde en todo caso al Ayuntamiento.

Al ser en este caso el Ayuntamiento el único propietario de los terrenos, se puede entender que en este Sector ese exceso se lo auto transfiere con la condición de utilizarlo para cederlo a otros sectores deficitarios o para entrar a formar parte del patrimonio público de suelo. En la ficha urbanística se dice que la iniciativa es pública.

El expediente está de acuerdo a la LOUA en cuanto a las cesiones obligatorias y al número de aparcamientos del artículo 17 y al reglamento de Planeamiento vigente en cuanto a la distribución de las cesiones de equipamiento.

La ficha urbanística establece la condición de que la ejecución del sector está supeditada al desarrollo de las unidades de ejecución colindantes pero esto no impide su aprobación ya que el suelo correspondiente a las UE-4º y UE-4B tiene la consideración de urbano como se determina en el artículo 45 de la LOUA.

El Informe es favorable debiendo cumplir las condiciones que establece la Declaración de Impacto Ambiental.

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 Reclasificación Ampliación Polígono Industrial, 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 vigente NN.SS. de Los Villares.

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, 20 de julio de 2006, el Vicepresidente Segundo de la Comisión, Manuel López Jiménez. El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara.

ANEXO II

CONTENIDO DEL INSTRUMENTO

C.1.4.- FICHA URBANÍSTICA

DATOS GENERALES		
DENOMINACIÓN	S.U.O.I.-2	
DATOS DE PLANEAMIENTO		
Figuras de Ordenación para su desarrollo	Proyecto de Urbanización	
Superficie	52.883,97 m ²	
Núm. máx. de naves	74 nav./ha	
Ordenanzas de Aplicación	Ordenanzas Propias	
Uso dominante	INDUSTRIAL (GRADO 4)	
DATOS DE GESTIÓN		
Área de Reparto	AR-S.U.O.I.-2	
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN	
Iniciativa	ADMÓN.	
Edificabilidad Bruta	1.00 m ² /m ²	
Sistemas Locales	Sistema Local de Viario (SLV)	10.707,45 m ²
	Sistema de zonas Verdes	6.080,12 m ²
	Equipamiento	2.842,94 m ²
EDIFICABILIDAD		
INDUSTRIAL	Suelo industrial (según ordenación proyectada)	33.253,46 m ²
	Edificabilidad neta industrial	1,266 m ² /m ²
	Aprovechamiento industrial	42.110,46 m ² de techo

EQUIPAMIENTO	Suelo Equipamiento (según ordenación proyectada)	2.842,94 m ²
	Edificabilidad neta Comercial	0,500 m ² /m ²
	Aprovechamiento equipamiento	1.421,47 m ² de techo
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		
CESIONES		
Sistema Local Viario		10.707,45 m ²
Espacios de Dominio y Uso Publico		6.080,12 m ²
Equipamiento		2.842,94 m ²
10% Aprov. Lucrativo del sector		4.246,58 m ² de techo
Reservas de aparcamiento publico		266 plazas
<p align="center">OBJETIVOS Y CONDICIONES:</p> <p>La conexión con las infraestructuras urbanas y en especial el acceso rodado al sector S.U.O.I.-2 se establece a través de las infraestructuras y viales previstos para las Unidades de Ejecución U.E.-4A y U.E.-4B, hasta la fecha de la aprobación del presente documento sin desarrollar.</p> <p>Es por lo que en el ámbito del sector S.U.O.I.-2 no se podrá conceder Licencia de Edificación mientras no se encuentre aprobado definitivamente el Planeamiento de Desarrollo y Proyecto de Urbanización de las Unidades de Ejecución 4A y 4B.</p> <p>Y por lo tanto el acceso rodado al presente sector adquiera la consideración de vía urbana.</p>		

C.1.5.- ORDENANZAS REGULADORAS INDUSTRIAL EN GRADO 4 (Situación a ó b)

ORDENANZAS	GRADO 4
PARCELA MÍNIMA	
LINDERO FRONTAL	12,00 m
SUPERFICIE MÍNIMA DE SOLAR	400 m ²
OCUPACIÓN MÁX.	100% P. BAJA Y 30% P. PRIMERA
COEF. DE EDIFICABILIDAD	1,26635 m ² /m ²
NÚM. DE PLANTAS	PB+1 (SE CONSIDERA COMO PLANTA LOS SEMISOTANOS CUYO FORJADO DE TECHO TENGA SU CARA INFERIOR A UNA ALTURA SUPERIOR A 1,50 m SOBRE LA RASANTE DE LA ACERA EN EL PUNTO MEDIO DE LA PARCELA)
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	12,00 m
RETRANQUEOS	NO SE ESTABLECE, AUNQUE SI SE PRODUCE SERÁ COMO MÍNIMO DE 3,00 m
VUELOS PERMITIDOS	NO SE PERMITEN

RESUMEN ORDENANZA NÚM. 4.- INDUSTRIAL (IND)

X.5.1. Ambito y tipología.

a. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos núm. 4 de Calificación del suelo y Regulación de la Edificación.

b. El grado 4 incluye las parcelas ocupadas por edificaciones industriales o de almacenaje de categoría I y categoría II, pero situadas en zonas industriales con vocación de continuidad, sin posibilidad de sustituirse por edificaciones residenciales.

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE USO

X.5.3. Usos característicos.

El uso característico se establece para cada uno de los grados:

1. Grado 4: industrial en categoría I y II en situación C ó D.

X.5.4. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado, con las condiciones siguientes:

Grado 4:

a. Residencial: Se admite el uso de vivienda solo para la vivienda del guarda y siempre que esté adscrita al edificio industrial.

b. Productivo:

a. Comercio, categoría 1 y 11 y del tipo no alimentario.

b. Oficinas vinculadas a la industria.

c. Equipamiento y Servicios Públicos:

- Deportivo.
- Servicios Urbanos.
- Servicios infraestructurales.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

X.5.5. Condiciones de las parcelas.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a. Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 4: doce (12) metros.

b. Superficie mínima de parcela:

- Grado 4: cuatrocientos (400) metros cuadrados.

c. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

X.5.6. Posición de la edificación

a. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se determina para cada grado:

- Grado 4: No se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros.

b. La separación de la línea de la edificación a los linderos laterales se establece para cada grado:

- Todos los Grados: No se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros.

c. La separación de la línea de edificación al lindero testero se establece para cada grado:

- Grado 4: no se establece retranqueo, aunque si se produce ésta será como mínimo de tres (3) metros.

X.5.7. Ocupación de la parcela.

a. Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante, asignados a cada grado son:

- Grado 4: cien por cien (100%).

b. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,50) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

X.5.8. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada grado, es el siguiente:

- Grado 4: uno con doscientos sesenta y seis (1,266 m²/m²) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

X.5.9. Altura de la edificación.

a. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B + 1).

b. 2.La altura máxima total en metros se establece para cada grado en:

- Grado 4: doce (12) metros.

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

c. La altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante será de dos con cincuenta (2,50) metros.

X.5.10. Salientes en la alineación oficial exterior.

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones generales del título VIII de las presentes Normas.

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES ESTÉTICAS

X.5.11. Cerramiento de parcelas.

a. La altura máxima de la cerca será de dos (2) metros desde la rasante de la acera.

b. Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, debiendo abonar el colindante su parte proporcional, con precio actualizado, en el momento de solicitar Licencia de Obras.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 6830.

Jaén, 22 de abril de 2016.- El Delegado, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.