

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 13 de febrero de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 19 de julio de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo de la Modificación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para ampliación con el área Residencial SAUR-5, en el término municipal de Mengíbar (Jaén), y la Resolución de 21 de diciembre de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para ampliación con el área Residencial SAUR-5, en el término municipal de Mengíbar (Jaén) (Cumplimiento de Resolución).

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 19 de julio de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por la que se aprueba la Modificación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para ampliación con el área Residencial SAUR-5, en el término municipal de Mengíbar (Jaén), y la Resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para ampliación con el área Residencial SAUR-5, en el término municipal de Mengíbar (Jaén) (Cumplimiento de Resolución).

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 7589.

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 19 de julio de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-004/16 MENGÍBAR, Modificación Puntual de las NN.SS.: Sector SAUR-5, en el término municipal de Mengíbar (Jaén) (Anexo I).
- La Resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para ampliación con el área Residencial SAUR-5, en el término municipal de Mengíbar (Jaén) (Cumplimiento de Resolución) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN DE 19 DE JULIO DE 2017, DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-004/16 MENGÍBAR, MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.: SECTOR SAUR-5

La Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 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 LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PARA AMPLIACIÓN CON EL ÁREA RESIDENCIAL SAUR-5, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de MENGÍBAR, eleva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Mengíbar, 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 de 27 de septiembre de 2012, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales, y habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en un diario de difusión provincial con fecha de 12 de Octubre de 2012, en el BOP de 2 de noviembre de 2012 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Jaén, el expediente de la MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PARA AMPLIACIÓN CON EL ÁREA RESIDENCIAL SAUR-5, debidamente diligenciado, una vez Aprobado Provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de enero de 2016, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales.

Tercero. Esta propuesta tiene como objeto la innovación por Modificación de la Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, para localizar una nueva área para uso global residencial, modificando la clasificación urbanística vigente de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectoriado, identificada como SAUR-5.

Los terrenos se encuentran al Oeste del núcleo urbano, inmediatos a él, y al Norte de la Ctra. A Cazalilla, provincial JA-3413, con una superficie de 5,41 Ha, donde se incluye un Sistema General de Espacios Libres de 2.400 m². Se asigna, al ámbito neto del Sector de 5,17 Ha, la Edificabilidad global de 0,50 m²/m²s y la Densidad residencial Media con 37 viv/Ha; resultando así de Superficie edificable de 25.845 m²t, de los que se reservan el 30% para Vivienda protegida, (7.753,5 m²t). La propuesta incorpora la Ficha para desarrollo del Sector por Plan Parcial de Ordenación (PPO) con ejecución por el Sistema de Gestión por Compensación en un plazo de 4 años.

00130214

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 propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a)1ª 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». En este sentido, la propuesta justifica la localización del nuevo Sector de uso residencial, por estar ya previsto en el nuevo planeamiento general (PGOU) en trámite, y manifiestan que la nueva expansión residencial compensa parte de la reducción originada por la merma del Sector limítrofe SAUR-2, a consecuencia de la construcción del recinto ferial municipal, sobre gran parte de su ámbito original.

Se estima que está suficientemente justificada la modificación del planeamiento general, conforme al art. 36.2.a.1.ª de la LOUA y Norma 45 del POTA, por el crecimiento propuesto en base a las necesidades de la población; siendo las previsiones para su desarrollo correctas, al haberse previsto unos parámetros de ordenación adecuados y las dotaciones suficientes consecuentes con el incremento de población.

Tercero. 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.

La propuesta contiene, la documentación formalmente exigible con arreglo a la legislación aplicable, pero los planos sólo están con referencia a la Adaptación Parcial a la LOUA; habiendo de incorporarse también los correspondientes a las Normas Subsidiarias, tanto vigentes como propuestos.

En la denominación de la innovación aparece el calificativo de puntual, lo cual está fuera de lugar al tratarse de terrenos con una extensión considerable.

Cuarto. La innovación es acorde con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en cuanto al cómputo establecido en el art. 10.1.A).c.1, relativo al estándar mínimo de espacios destinados a parques, jardines y espacios libres públicos, pues cumple la ratio mínima exigible de 5 m²/hab.

Quinto. En relación con la determinación estructural regulada en el artículo 10.1.A.d) y f) y 9.A de la LOUA, la fijación de los parámetros de ordenación (densidad residencial, uso y edificabilidad globales) la delimitación del nuevo área de reparto y cálculo del aprovechamiento medio, se estima que son adecuados con la estructura urbana donde se pretende integrar el nuevo área de expansión propuesta. Asimismo, se aprecia que la

propuesta prevé la reserva del 30% de la superficie edificable residencial para viviendas protegidas, exigible según el art. 10.1.A.b.

Sexto. En relación con la previsión de reservas para dotaciones públicas de sistema local, conforme al art. 17.1 de la LOUA, no es objeto de valoración en estos momentos, pues se hará en el momento de la tramitación del Plan Parcial. La grafía en varios planos de un viario interior del Sector, se considera de carácter indicativo pues es también contenido propio del PPO, conforme al art. 13 de la LOUA. Por otro lado, considerando que los terrenos se ubican en ladera, se estima preciso tener en cuenta para su ordenación futura, la evacuación de eventuales escorrentías en lámina de aguas que podrían provocar la anegación de las parcelas.

Sobre las infraestructuras de servicios urbanos, se contiene en la propuesta un plano en el que figuran las conexiones a las redes existentes de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y distribución de energía eléctrica. Se aprecia que no se recogen en la propuesta previsiones para la remoción y sustitución de tendidos aéreos eléctricos, existentes sobre los terrenos, lo que se precisa por el uso residencial previsto, conforme al art. 53.6 del Rgto. de Planeamiento Urbanístico (leg. Supl. por Disp. Trans. 9.ª de LOUA).

A la vista de todo lo expresado y analizados los informes técnicos de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en los arts. 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:

RESOLUCIÓN

1.º) Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PARA AMPLIACIÓN CON EL ÁREA RESIDENCIAL SAUR-5, 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 añadidas a continuación, tras lo cual se remitirá a la Delegación Territorial un documento técnico, consecuentemente diligenciado, siendo las siguientes:

- Supresión del calificativo de Puntual a la Modificación.
- Consideración como indicativas de las grafías de viario interior al Sector.
- Su formalización gráfica correcta, con referencia a la planimetría del plan vigente; incluyendo todos los planos precisos, vigentes y modificados, según el contenido de la propuesta.

- Previsión para la conexión con las redes de telecomunicaciones y la remoción de los tendidos aéreos eléctricos existentes sobre los terrenos, poniéndolo en la ficha del Sector como condición para los Proyectos de Reparcelación y urbanización.

2.º) Se autoriza al Vicepresidente Tercero de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar el registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, 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 Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004, de 7 de enero), dando cuenta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

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, 19 de julio de 2017, el Vicepresidente Tercero de la CTOTU, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.

CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN

Resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para ampliación con el área Residencial SAUR-5, en el término municipal de Mengíbar (Jaén)

Expediente: 10-004/16, POR EL QUE, A RESERVA DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS INDICADAS, SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y EL DOCUMENTO TÉCNICO DE LA MODIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MENGÍBAR (JAÉN), PARA AMPLIACIÓN CON EL ÁREA RESIDENCIAL SAUR-5

Asunto: Cumplimiento de Resolución.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, en adelante CTOTU, en sesión de fecha 19 de julio de 2017 aprobó definitivamente, en parte, el documento de Modificación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Mengíbar (Jaén), para ampliación con el área residencial SAUR-5, a reserva de la subsanación de deficiencias puestas de manifiesto en la resolución.

Con fecha 28 de septiembre de 2017 tiene entrada en esta Delegación la siguiente documentación:

1. Certificado de la Secretaria, relativa a la subsanación de las deficiencias expresadas en la Resolución de la CTOTU de 19 de julio de 2017.
2. Dos ejemplares del documento técnico de subsanación de deficiencias.

Vista la documentación aportada por el Ayuntamiento, y sobre la base del informe favorable elevado por el Servicio de Urbanismo de 20 de diciembre de 2017, según el cual se considera que se han subsanado las deficiencias indicadas en el apartado 1.º de la Resolución.

El Delegado Territorial y Vicepresidente Tercero de la CTOTU resuelve,

Ordenar el registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la aprobación definitiva de la Modificación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Mengíbar (Jaén), para ampliación con el área residencial SAUR-5 de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Jaén, 21 de diciembre de 2017, el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.

ANEXO II

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.

Dado que está en curso la redacción del PGOU de la ciudad y que el proceso del mismo se encuentra un tanto retrasado, teniendo en cuenta que los terrenos que se proponen en la presente innovación se encuentran señalados con aspiraciones de ser calificado como suelo urbanizable sectorizado de uso residencial y ante la imperiosa necesidad de los propietarios de querer poner en carga los mismos, es por lo se justifica la conveniencia de poner suelo a disposición de la ciudad para activar el proceso edificatorio hoy paralizado.

2. OBJETIVO DE LA INNOVACIÓN.

Definir como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso característico residencial, con los límites que se representan gráficamente en los planos de este documento y que se localizan junto a SAUR-2 (en paralelo con este sector) y la JA-3413 (Mengibar a Cazalilla).

3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

Constituye el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado que se grafía como SAUR-5, porción de suelo situada en Mengibar entre el sector SAUR-2 (en paralelo con este sector) y la travesía JA-3413 (Mengibar a Cazalilla). Se representa gráficamente en los planos de este documento y afecta a una superficie total de 54.089,99 m².

4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Se clasifica el suelo como Suelo Urbanizable Sectorizado con un uso característico residencial, con la denominación de SAUR-5.

5. ZONIFICACION:

Superficie total de la innovación 54.089,99 m².

Se destina un Sistema General de espacios libres, que se dimensiona según la LOUA art. 10.1.A.c.c1. Por lo que la superficie destinada a parques y jardines debe de estar comprendida entre 5 y 10 m² por habitante.

Barajando una densidad de 37viv/Ha, («Densidad Media» según el nivel indicado en la modificación establecida en la Ley 2/2012, de 30 de enero, del apartado 1.A.)d) del art. 10 de la LOUA», obtenemos 200 viviendas que a una media poblacional por vivienda 2,4 habitante/Viv. (instrucción 1/2014 art. 3C.b) de la Secretaría General de Ordenación del Territorio) arroja una población de 480 habitantes.

Por lo que el Sistema General de Espacios Libres se fija en 480 hab. x 5 m²/habitante = 2400 m²

La superficie neta del sector SAUR-5 = - 2400 m² = 51.689.99 m²

En consonancia con los objetivos definidos y los parámetros enunciados en los criterios de innovación, resulta la siguiente clasificación del suelo.

Sistema local de espacios públicos "30-50 m^{2s} /100 m^{2t}", si fijamos 30 m^{2s}/100m^{2t}. Obtenemos: Superficie neta 51.689.99 m². Edificabilidad del sector 0,50 m^{2t}/ m^{2s}

Lo que arroja para dotacionales locales:

- Edificabilidad bruta = (51.689.99 m^{2s} x 0,50 m^{2t}/ m^{2s}) = 25.844.99 m^{2t}

- Sistema local espacios públicos 30 m^{2s}/100m^{2t}. (30 m^{2s} x 25.844.99m^{2t}/100m^{2t})= 7.753.49m^{2s}, de los que para parques y jardines. 18-21 m^{2s} por cada 100 m^{2t}. (≥10% superficie neta del sector) 5.168.9 m²).

6. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

- Clase de Suelo: Urbanizable Sectorizado.
- Iniciativa de Planeamiento: Privada.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Superficie total: 54.089,99 m².
- Dotación para Sistemas Generales: 2.400,00 m².
- Superficie neta del Sector: 51.689,99 m².
- Uso Global: Residencial
- Coeficiente de Edificabilidad: 0,50 m²/m²(sobre superf.neta del Sector)
- Aprovechamiento urbanístico: 25.844,99 m²Techo
- Reservas y cesiones de suelo de carácter público:
 - Sistema Local de Espacios Libres (10% de la superficie neta del sector = 5.168,9 m²)
 - Sistema Local de Equipamientos públicos (Escolar, Deportivo, Social) = 2.584,59 m²
 - Aparcamientos Públicos en Viales o Separados de la Red Viaria (En cuantía de 0,50 plazas por cada 100 m² construidos = 126 plazas)

Nota. Justificación AM. (Aprovechamiento Medio).

APROVECHAMIENTO MEDIO (ÁREA DE REPARTO).

| | | | | |
|--|-------------|--|-------------|--------------------------|
| | DATOS PGOU | SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m ²) | | 54.089,99 m ² |
| | SECTOR | SAUR-5 (NETA) | S.GENERAL.L | m ² |
| | SUPERFICIE | 51.689,99 | 2.400,00 | 54.089,99 |
| | EDIF. BRUTA | 0,50 | 0,00 | |

| TIPO EDIFICACION | | COEF. HOMOGEN. | % SUELO | m ² techo | U.A |
|-------------------------|------|------------------|---------|----------------------|-----------|
| VIV. PROTECCION OFICIAL | VPO | 0,85 | 30,00 | 7.753,49 | 6.590,46 |
| VIVIENDA LIBRE | VL | 1,00 | 70,00 | 18.091,49 | 18.091,49 |
| | | | 100,00 | 25.844,99 | 24.681,95 |
| | A.M. | 0,4563127115 U.A | | | |

| | | | |
|--|---------|--------|------------------|
| APROVECHAMIENTO MEDIO SUCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS PROPIETARIOS | Ams.PRO | 90% AM | 0,4106814404 U.A |
| | A.ADM | 10% AM | 0,0394983075 U.A |
| | | | 0,4563127115 U.A |

7. ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES AL SECTOR.

| | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Clase y categoría de suelo: | Suelo Urbanizable Sectorizado |
| Denominación: | SAUR-5 |

DATOS DE ORDENACIÓN

| | |
|----------------------------|--------------|
| Instrumento de Ordenación: | Plan Parcial |
|----------------------------|--------------|

Estructurales:

| | |
|---|--|
| Superficie (m ² suelo) | 54.089,99 m ² |
| Uso Global (viv/ha) | 37 viv/ha |
| Número de viviendas: | 200 Viv |
| Edificabilidad Global (m ² t/m ² s) | 0,50 m ² t/m ² s |
| Techo Máximo edificable (m ² t) | 25.844.99 m ² t |
| % de Vivienda Protegida: | 30% |
| Área de Reparto: | UNICA (SAUR-5) |
| Aprovechamiento Medio (uu.a/m ² s): (A.M.) | 0,4563127115 uu.a/m ² s |
| Aprovechamiento Medio (uu.a): | 24.681.95 uu.a |
| Coefficiente de Ponderación Global | 1VIVIENDA LIBRE – 0,85 V.P.O |
| Cesión de Aprovechamiento al Ayuntamiento | 10% del A.M. (0.0394983075) |

Pormenorizadas Preceptivas:

| |
|--|
| Criterios y directrices para la ordenación detallada: |
| El ámbito se localiza junto a SAUR-2 (en paralelo con este sector) y la JA-3413 de Mengibar a Cazalilla. |
| Se pretende la generación de viviendas en la zona Este de la ciudad. |
| Se garantizarán las conexiones de las infraestructuras existentes de la ciudad. |
| Se cumplirán las limitaciones de actividades y usos establecidos en la zona de policía del arroyo Carrizales |
| Para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Administración Hidráulica |
| Se cumplirán obligatoriamente las medidas ambientales contempladas en el apartado 9 de este documento correspondiente al CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEY 3/2015, DE 3 DE MARZO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL DE ANDALUCÍA. Tanto para el Planeamiento de desarrollo como para los proyectos de urbanización que se redacten |
| No se permite edificación alguna sobre la zona de protección de la conducción de riego. |
| El proyecto de urbanización ha de incluir la eliminación de los tendidos aéreos eléctricos existentes, sobre el sector y la conexión con las redes de telecomunicación. |

| | |
|------------|-------------|
| Tipología: | RESIDENCIAL |
|------------|-------------|

Cargas complementarias:

| |
|--------------------------------------|
| Las propias de la Normativa en vigor |
|--------------------------------------|

DATOS DE GESTIÓN.

| | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Sistema de actuación: | Compensación |
| Plazo de ejecución: | 4 años |
| Cesión de áreas | Según L.O.U.A y reglamento vigente. |

8. CUMPLIMIENTO DE LOS CRECIMIENTOS URBANÍSTICOS Y POBLACIONAL ESTABLECIDOS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL. Norma 45 POTA.

La presente justificación se basa en la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en Relación a la Incidencia Territorial de los Instrumentos de planeamiento Urbanístico General y la Adecuación de los Mismos a la Planificación Territorial.

Pto. 2. B. a. La superficie base para el cálculo del crecimiento superficial será el resultado de la suma de las superficies del suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Superficie Suelo urbano 3.091.335 m² (según informe Exp. 60-14/2012 Delegación).

Pto. 3. B. 1 Para el cómputo del crecimiento superficial se sumarán las superficies de los terrenos que se propongan clasificar como suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

Según la adaptación de las NN.SS de Mengibar tenemos los siguientes sectores.

| SECTOR | TIPO | Superficie m ² | Nº Viviendas |
|----------------------|------|---------------------------|--------------|
| SAUR-2 | SUO | 95.566,00 | 378,00 |
| SAUR-3 | SUS | 32.918,00 | 164,00 |
| SUO 1 | SUC | 22.200,00 | 78,00 |
| SUP/Viv. TOTALES | | 150.684,00 | 620 |
| AMPLIACIÓN | | | |
| SAUR-5 | SUS | 54.089,99 | 200 |
| TOTAL CON AMPLIACION | | 204.773,99m ² | 820viv |

El SUO 2 no se incluye al tener la ordenación detallada y aprobada e inscrita el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.

Crecimiento Poblacional. Max 40%.

Población Actual SIMA 2010 9.732 habitantes. Siendo el 30% 2.919 hab. el incremento máximo que se permite.

Incremento total tras la innovación 820 Viv. x 2.40 hab/Viv = 1968 hab.

2.919 hab. > 1968 hab. CUMPLE no se sobrepasa el máximo establecido suponiendo un 20,22% de incremento

Crecimiento Superficial. Max 40%.

Superficie Suelo Urbano 3.091.335 m² siendo el 40% 1.236.534 m² máximo crecimiento posible.

Superficie total en sectores tras la innovación 204.773.99 m²

1.236.534 m² > 204.773.99 m² no se sobrepasa la superficie máxima establecida. Suponiendo un 6.62% de incremento.

9. LIMITACIONES DE ACTIVIDADES Y USOS PARA LAS ZONAS INUNDABLES.

En las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios, correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno. Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento

de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias quedando prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

En los núcleos de población, las zonas incunables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementen la superficie de la zona inundable.
- No produzcan afección a terceros.
- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degraden la vegetación de ribera existente.
- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.
- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

10. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

- Abastecimiento:

Se incluye en la documentación gráfica el Plano núm. 8 el trazado de la Red general de abastecimiento de agua, aportado por la empresa suministradora SOMAJASA.

Al final de este documento en ANEXOS se adjunta el informe de disponibilidad de abastecimiento emitido por la empresa como servicio Municipal de Aguas.

- Saneamiento y depuración:

Al final de este documento en ANEXOS se adjunta la autorización de vertido.

No se aporta planimetría del trazado de la red general de saneamiento al no constar dicho documento, ni en el archivo municipal ni en la empresa que presta dicho servicio.

Se proyectará una red separativa de aguas para la recogida de aguas pluviales y residuales. Que será dimensionada en función de la ocupación final que se proyecte. Impidiendo que se el alivio de caudales de aguas al dominio público hidráulico.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 7589.

Jaén, 13 de febrero de 2018.- El Delegado, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.