

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 17 de abril de 2009, de la Delegación Provincial de Jaén, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-188-08, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm 4 del PGOU, de Alcalá la Real (Jaén).

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 17 de abril de 2009, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-188-08, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 4 del PGOU, de Alcalá la Real (Jaén)

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

Resolución de 17 de abril de 2009, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, Referente al expediente de planeamiento 10-188-08, por el que se Aprueba Definitiva de la Modificación Puntual núm. 4 del PGOU, de Alcalá la Real (Jaén).

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 17 de abril de 2009, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de la Modificación Puntual núm. 4 del PGOU, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Alcalá la Real, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2 B de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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 acuerdo con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Tramitación. El Ayuntamiento de Alcalá la Real, 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 30.4.08 previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. 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, y notificado individualmente a los propietarios o titulares de derechos reales afectados por el presente procedimiento, no se recibe alegación alguna.

2.º Con fecha 10 de marzo de 2009, se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación de Territorio en Jaén, Texto Refundido de la Modificación Puntual núm. 4 del PGOU, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno el día 12 de febrero de 2009, previos los informes preceptivos.

Propuesta.

En la Revisión del Plan General de Alcalá la Real aprobado definitivamente el 12 de julio de 2005, se delimita en el Núcleo de Santa Ana una Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado (SA-UE5) de titularidad municipal, cuyo

objetivo es ampliar la oferta de suelo industrial para grandes parcelas y completar la urbanización de calles existentes. La superficie de la actuación es de 93.095 m², y con una edificabilidad de 39.242 m².

Entre las condiciones de ordenación se regula que solo se establecen cesiones de viario. No se determina cesión de aprovechamiento dado que el dicho suelo era de propiedad municipal que fue enajenado sin obligación de ceder aprovechamiento.

Con la presente actuación se pretende modificar la adscripción de la UE a la Ordenanza 5-Industrial-Grado 3.º a la de Ordenanza 5-Industrial-Grado 1.º, rectificando la ficha urbanística de la UE y el Plano SA-1.3.

La nueva ficha urbanística propuesta de la UE-SA5 quedaría una Superficie bruta de 93.634 m² (según nueva medición realizada) y una Edificabilidad bruta: 67.836 m², con una Edificabilidad neta sobre parcela: 0,9 m²/m², siendo la Ordenanza de aplicación la núm. 5-Industrial-grado 1.º

En cuanto a las cesiones, igual que antes, no se determina cesión de aprovechamiento, dado que dicho suelo era de propiedad municipal parte del cual fue enajenado sin obligación de ceder aprovechamiento, y el resto de suelo sigue siendo de propiedad municipal. Lo que sí se determina es la reserva de suelo para dotaciones en proporción al aumento de edificabilidad en la siguiente proporción:

- Zona verde, parque y jardines, mínimo 3.947 m² (10%).
- Otras dotaciones, mínimo 1.579 m² (4%).

Justificación.

Según la memoria de la Modificación, inicialmente los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución eran de propiedad municipal y fueron enajenados a particulares para lo que se fueron haciendo las segregaciones correspondientes.

Las parcelas enajenadas en algún caso no tenían las dimensiones mínimas en superficie (5.000 m²) y lidero frontal (50 m) que el grado 3.º de la Ordenanza industrial del PG vigente exige.

Para solucionar este «problema» se propone que la ordenanza de aplicación en estos terrenos sea la industrial en el grado 1.º que para las mismas determinaciones exige 500 m² y 15 m respectivamente.

Informe.

Inicialmente la edificabilidad asignada por el PGOU a la UE-SA5 era de 39.242 m². La edificabilidad por aplicación del coeficiente de edificabilidad fijado en la modificación es de 0,9 m²/m², que aplicada a una superficie neta de 75.373 m² resulta una edificabilidad de 67.836 m², lo que representa un incremento de 28.594 unidades.

Las parcelas existentes que se delimitan en el Plano SA-1.3 cumplen de este modo, tanto la superficie como la fachada mínima.

Al cambiar la ordenanza de aplicación en la Unidad de Ejecución, se produce un aumento de aprovechamiento que, con los datos aportados, se estima en el 73% sobre el correspondiente de la ficha urbanística del Plan General vigente. En esta situación, se tendrá que resolver la afección que el mayor aprovechamiento produce sobre las infraestructuras, de modo que habrán de dimensionarse para que tengan capacidad para albergar ese incremento de aprovechamiento. El Ayuntamiento, tras el informe previo emitido por el Servicio de urbanismo el día 15 de diciembre de 2008 expone que el aumento de edificabilidad no afecta al dimensionamiento de las infraestructuras urbanas, manifestando el propio documento que éstas se consideran satisfechas «debiendo ser tenidas en cuenta en el correspondiente proyecto de urbanización según los criterios del PGOU», y así lo certifica el propio Ayuntamiento.

El Ayuntamiento en la nueva documentación aportada tras el referido informe del Servicio, se establecen y sitúan las

zonas verdes y dotaciones respecto del incremento de edificabilidad, y se modifica el viario aprobado inicialmente.

Se entiende que el nuevo documento refundido cumple con las determinaciones exigidas por el planeamiento municipal y con lo establecido en el artículo 36 de la LOUA tras las consideraciones expuestas por la Delegación de Vivienda y Ordenación del Territorio en su informe previo respecto al dimensionamiento de las diferentes redes de infraestructuras urbanísticas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º Competencia. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «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 y que es desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, por implicar diferente zonificación o uso urbanístico de dotaciones o equipamientos, el cual residencia en Sección Urbanismo de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo el ejercicio de la mencionada competencia, excepto en el caso de aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios de más de 75.000 habitantes, en cuyo caso la competencia será ejercida por el titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

2.º Procedimiento. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.º Tramitación. La tramitación del expediente analizado cabe entenderla ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 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.

4.º Documentación. La documentación administrativa y técnica que obra en el expediente cabe entenderla básicamente ajustada, con carácter general, a los requerimientos establecidos por los artículos 19 y 32 de la Ley 7/2002 y concordantes del Real Decreto 2159/1978.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2. B. y 33.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, se propone:

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación Puntual núm. 4 del PGOU, del municipio de Alcalá la Real, 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 planeamiento municipal.

2.º Al tratarse de una UE de titularidad municipal, el Ayuntamiento deberá distinguir lo que corresponde al patrimonio municipal del suelo respecto del 10% de aprovechamiento, de

lo que corresponde al resto del bien patrimonial de la UE propiedad del Ayuntamiento.

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 Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (art. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero).

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

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 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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. Jaén a 17 de abril de 2009. La Secretaria de la Comisión, Fátima Suárez Rodríguez. V.º B.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión: Julio Millán Muñoz.

El Presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 4086; asimismo consta su inscripción en el registro municipal con el número 18.

ANEXO I

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Objeto de la modificación.

La unidad de ejecución UE SA-5 está situada en el borde este del núcleo de población Santa Ana. Tiene una superficie total de 93.095 m² según la correspondiente ficha del PGOU, (actualmente, según medición topográfica tiene 93.634 m²) de las cuales 78.484 están calificadas con la ordenanza 5 grado 3.º y el resto es viario. Inicialmente la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la UE SA-5 eran de propiedad municipal. Varias segregaciones y venta de terrenos realizados a particulares, no se ajustan en la actualidad a las condiciones urbanísticas establecidas en la ordenanza 5 grado 3.º, que actualmente es de aplicación, fundamentalmente en lo referente a la parcela mínima y longitud mínima del lindero frontal. Algunos de los solares segregados por el Excmo. Ayuntamiento tienen superficie inferior a los 5.000 m² y el lindero frontal es menor de 50 m. Dado que el suelo de la unidad de ejecución UE SA-5 está parcialmente consolidado, resulta que las edificaciones existentes agotan en gran parte, la edificabilidad establecida por el PGOU, quedando aún parcelas sin edificar, que podrían quedar sin aprovechamiento.

La presente modificación tiene por objeto subsanar esta divergencia entre las segregaciones realizadas y la normativa prevista en el PGOU de aplicación, sustituyendo el grado 3.º por las determinaciones del grado 1.º, excepto el coeficiente de edificabilidad, que en la UE SA-5, se aplicará un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,9 m²/m², obteniendo de este modo una mejor coherencia de los parámetros urbanísticos a la realidad existente. Se ha adoptado por fijar la edificabilidad neta, con el fin de evitar, que los crecimientos de las instalaciones existentes, continúen agotando la edificabilidad de la unidad de ejecución, en perjuicio de los solares sin edificar.

Por último se modifica el trazado viario, y las alineaciones existentes, con objeto de hacerlo compatible con las condicio-

nes de protección de las canalizaciones de gas existentes, que cruzan la unidad de ejecución.

Objetivos.

Se trata de eliminar los desajustes existentes entre los solares segregados y la Normativa del PGOU vigente, aplicable en el ámbito de la UE SA-5 en lo que a parcela mínima y ancho del lindero frontal se refiere, con objeto de posibilitar que la reparcelación prevista en el PGOU se pueda llevar a cabo de acuerdo con las pretensiones municipales, puestas de manifiesto en la venta de los terrenos. Al mismo tiempo se

trata de adecuar las condiciones urbanísticas de los solares al grado que corresponde según la consolidación de la unidad de ejecución.

Propuesta de ordenación de la modificación.

La modificación del PGOU de Alcalá la Real, se concreta en:

1. Rectificación de la ficha de la unidad de ejecución UE SA-5, sustituyendo el grado 3.º por el grado 1.º, con coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,9 m²/m², en el capítulo 12. Sección 2.º del PGOU.

La ficha de la Unidad de Ejecución SA-5 queda de la siguiente forma:

PLANO Núm. SA-1.3 (M)		UNIDAD DE EJECUCIÓN Núm. SA5
OBJETIVOS: *Ampliar la oferta de suelo industrial y completar la urbanización de calles existentes.		
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS: Estudio de detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1.º Cuatrienio
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m ²): 93.634	EDIFICABILIDAD (en m ²): 67.836
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: 5.- Industrial. Grado 1.º	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 67.836
CESIONES:	No se determina cesión de aprovechamiento, dado que dicho suelo era de propiedad municipal que fue enajenado sin obligación de ceder aprovechamiento. Además del suelo para viales, se cederá suelo para dotaciones, en proporción al aumento de edificabilidad: Zona verde, Parques y jardines, mínimo de 3.947 m ² (10%). Otras dotaciones, mínimo 1.579 m ² (4%).	

2. Rectificación en el plano SA-1.3 calificación del suelo y regulación de la edificación de Santa Ana, sustituyendo el grado 3.º por el grado 1.º, en la simbología del plano que define la ordenanza y grado en la UE SA-5. También se señala la situación en donde se ubicará la zona verde y la modificación en el trazado de los viales.

Justificación.

La modificación del PGOU de Alcalá la Real promovida por su Ayuntamiento está plenamente justificada, ya que el grado de aplicación actualmente en vigor en la UE SA-5 (grado 3.º), es incompatible con las preexistentes segregaciones, llevadas a cabo por el propio Ayuntamiento, como titular inicial de los terrenos. Por otra parte, la reducción de las condiciones urbanísticas de parcela mínima y longitud mínima de lindero frontal no reduce las condiciones de segregación de parcelas, sino que por el contrario amplía dichas condiciones, permitiendo una mayor oferta de tipo de solares en lo que se refiere a su superficie y ancho.

La alteración del grado de aplicación dentro de la ordenanza 5 industrial, modifica el aprovechamiento lucrativo de las parcelas. No obstante, con objeto de no sobrepasar los estándares máximos establecidos, se ha fijado un coeficiente máximo de edificabilidad de 0,9 m²/m². Por otra parte, teniendo en cuenta que los terrenos eran propiedad municipal y fueron enajenadas si más condicionantes que la cesión de viario, el aumento de la edificabilidad no puede inducir más que la cesión del viario necesario para posibilitar el desarrollo de la unidad de ejecución y cesión de suelo para dotaciones (zona verde y equipamiento), en la proporción en que se aumenta la edificabilidad. También se prevé la dotación de espacio para aparcamientos a razón de 0,5 plaza cada 100 m² de incremento de edificabilidad, situándose en superficie el 50% de éstas y el resto en el interior de las parcelas.

Inicialmente la edificabilidad asignada por el PGOU, a la UE-SA5, era de 39.242 m². La edificabilidad, por aplicación del coeficiente de edificabilidad fijado en el presente documento es de 0,9 m²/m², que aplicada a una superficie neta de parcelas de 75.373 m², resulta una edificabilidad del sector de 67.836 m². Lo que representa un incremento de edificabilidad de 28.594 unidades.

Por aplicación del artículo 17 apartado 2.º, subapartado b), de la LOUA, el 14% de la superficie del sector, que se

destinará a dotaciones (zona verde y equipamientos), que corresponde al incremento de edificabilidad, resulta la cantidad de 3.947 m² de suelo como mínimo en parques y jardines y 1.579 m² en equipamientos.

Además al no ser los terrenos de uso residencial, no queda en el ámbito de aplicación del artículo 24 de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida y suelo, que modifica el artículo 36 de la LOUA entre otros.

Por último, el aumento de edificabilidad establecido en el presente documento, no modifica de manera relevante las hipótesis de dotación de infraestructuras, previstas por el PGOU de Alcalá la Real, por lo que la dotación de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, y demás infraestructuras, se consideran satisfechas, según informe municipal, debiendo ser tenidas en cuenta en el correspondiente proyecto de urbanización, según los criterios del PGOU.

Tramitación.

La modificación del PGOU de Alcalá la Real modifica y afecta a las determinaciones establecidas en el artículo 10 de la LOUA, que determina las consideraciones de carácter estructural en el punto 1, apartado d) «Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado».

Por lo tanto, la presente modificación del PGOU de Alcalá la Real afecta a la ordenación estructural, por lo que el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real tiene competencias para la aprobación provisional del presente documento, una vez expuesta al público durante el plazo mínimo de un mes, tras la aprobación inicial. La aprobación definitiva de la modificación corresponde a la consejería competente en urbanismo: Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Dado que la presente modificación o innovación de planeamiento, no afecta a Zonas Verdes previstas en el planeamiento aprobado, Dotaciones o Equipamientos, no será necesario requerir dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, previo a la aprobación definitiva.

Jaén, 17 de abril de 2009.- El Delegado, Rafael Valdivielso Sánchez.