

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 2 de abril 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 17 de junio de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente administrativo de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real (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 junio de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, por la que se aprueba la Modificación Puntual núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real por Reducción de Edificabilidad en la Unidad de Ejecución UE-7.

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 5862.

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 junio de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-017/10 Alcalá la Real, Innovación de Planeamiento General por Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real por Reducción de Edificabilidad en la Unidad de Ejecución UE-7 de Alcalá la Real (Jaén) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

Resolución de 17 de junio de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-017/10 Alcalá la Real, Modificación Puntual núm. 1, reducción de edificabilidad en la U.E. 7

La Delegación Territorial de la Consejería 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. 13.2.b) 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, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la Modificación Puntual del PGOU Reducción de Edificabilidad en la U.E. 7 así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Alcalá la Real, y en concreto la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, ha adoptado la siguiente resolución:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. 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 20 de septiembre de 2011, 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 Puntual del PGOU Reducción de Edificabilidad en la U.E. 7, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 19 de Diciembre de 2011 y por segunda vez, el 11 de octubre de 2012, previos los informes preceptivos.

El Consejo Consultivo de Andalucía emitió Dictamen núm. 202/2013, con sentido favorable el 20 de marzo de 2013.

Tercero. Se pretende el cambio de calificación de parte de los solares resultantes de la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico para la UE núm. 7, pasando de la calificación de Unifamiliar Adosada en grado 1.º a Unifamiliar Aislada en grado 2.º, en concordancia con la morfología de la zona, alterando la calificación de la parcela de remate colindante con el suelo urbano consolidado para pasarla a Edificación en Manzana Cerrada. Este cambio supone una disminución de la edificabilidad para adecuar las condiciones de edificación a la tipología resultante.

Cuarto. El Consejo Consultivo de Andalucía consideró en su Dictamen 379/2012, de 16 de mayo, desfavorable, que la reducción de espacios libres no mantenía la proporción ya existente entre dotaciones públicas y aprovechamiento lucrativo. Una vez corregido este extremo, el mismo órgano ha dictaminado favorablemente (Dictamen núm. 202/2013). Para poder calcular el nuevo aprovechamiento resultante, el documento ha determinado el coeficiente de ponderación de 1.233, entre la vivienda unifamiliar adosada y la vivienda unifamiliar aislada, ya que éste no está establecido en el planeamiento urbanístico vigente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. 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.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 y que es desarrollada por el art. 13.2.b) 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.

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».

Cuarto. En el nuevo documento se mantiene la proporción entre las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, conforme al artículo 36.2.a).2.ª de la LOUA.

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.a) 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. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo adopta la siguiente:

RESOLUCIÓN

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá la Real, reducción de edificabilidad en la UE-7, 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.

2.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 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.

En Jaén, 17 de junio de 2013, la Vicepresidenta Segunda de la CPOTU, Irene Sabaleta Ortega.

ANEXO II

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

MARCO LEGAL

La modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real se redacta y se tramitará de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 «Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento» de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y a su vez por la Ley 1/2006, de 16 de mayo, que modifica las dos leyes anteriores y la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

El objetivo que se persigue con la presente innovación es posibilitar un mejor aprovechamiento de las parcelas del borde noreste del suelo urbano de Alcalá la Real y del antiguo Plan Parcial UP-2.

Para ello se propone una reducción del aprovechamiento lucrativo como consecuencia del cambio de tipología unifamiliar adosada de algunas parcelas, por la de unifamiliar aislada más coherente con la zonificación existente en el entorno próximo.

Como consecuencia de esta reducción de aprovechamiento se produce una disminución en el cálculo poblacional y por tanto de las dotaciones de parques y jardines que la nueva unidad de ejecución proponía ante la hipótesis de incremento de número de viviendas.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La manzana comprendida entre las calles Moreas de Gamboa y calle de la Mina quedarán calificadas como Ordenanza 4 «Unifamiliar Aislada» grado 2.º a semejanza de las parcelas colindantes con su misma cota de altitud.

Las parcelas de la manzana de mayor cota de altitud con fachada a calle Moreas de Gamboa se proponen con calificación de Ordenanza 4 «Unifamiliar Aislada» grado 2.º hasta la zona verde que sirve de separación con la tipología y calificación de manzana cerrada donde se engloba la parcela que resulta en el límite con la calle Almería al otro lado de la zona verde mencionada, con el fin de enlazar con las viviendas existentes en esta calle de su misma tipología. Esta zona verde se ve reducida en proporción al aprovechamiento reducido.

Así pues, esta zona verde sirve de separación entre las dos tipologías (aislada y adosada de manzana cerrada).

La zona verde de forma triangular entre las calles Almería y Málaga se mantiene sin modificación alguna.

MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN

La presente modificación permitirá consolidar esta parte del suelo urbano que por su dificultad topográfica ha sido diferida en el tiempo, dando forma al borde oriental de la ciudad y cualificando este espacio perimetral en la delimitación del suelo urbano oriental de la ciudad.

Este retraso en su construcción ha ido provocando numerosos arrastres de tierra erosionada procedente de esta ladera hacia la calle Moreas de Gamboa en la época de lluvias que dificulta el mantenimiento de la urbanización.

La reducción de la densidad de vivienda como consecuencia del cambio de tipología de adosada a aislada tiene evidentes consecuencias que suponen una mejora de la población.

Como se justificará en los cálculos realizados en los apartados siguientes, se reduce la superficie de zona verde con el criterio de proporcionalidad respecto de la disminución de aprovechamiento.

CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

El Plan General de Ordenación Urbanística prevé una dotación de parques y jardines de 844 m² correspondiente a 10 m² por habitante del aumento de viviendas que se producía respecto de la parcelación del Plan Parcial UP2 anterior a la aprobación definitiva del PGOU.

Como quiera que disminuye el aprovechamiento urbanístico, y en orden a no romper el equilibrio alcanzado entre dotaciones y aprovechamiento, se procede a la reducción de la superficie de zona verde prevista en el PGOU.

El Plan General de Ordenación Urbanística con establece coeficiente de ponderación para establecer los aprovechamientos diferentes de las tipologías entre viviendas aisladas y adosadas.

Por ello es necesario definir un coeficiente de uso y tipología en base a las condiciones urbanísticas de la zona, teniendo en cuenta una serie de baremos como son: las dificultades de la zona a urbanizar, la localización dentro del casco urbano de la ciudad, la orientación y los estudios de mercado realizados en zonas colindantes con el que aquí se desarrolla, así como las promociones de viviendas realizadas en las inmediaciones.

A continuación se incorporan datos obtenidos según mercado de viviendas de ambas tipologías que en el momento actual marcan los parámetros económicos que definen los aprovechamientos urbanísticos diferentes:

Tipología	Calle	Superficie Solar (m ²)	Edificabilidad (m ² t)	Valor €	Repercusión €/m ² t	Valor Medio €/m ² t	COEFICIENTE PONDERACION (Aislada/Adosada)
VIV. ADOSADA	La Mina	120	288	240.000	835	799	1,233
VIV. ADOSADA	Maestro Garrido	120	315	240.405	763		
VIV. AISLADA	Manuel del Alamo	300	370	360.607	975	985	
VIV. AISLADA	Moreas de Gamboa	330	385	383.500	996		

A continuación se desglosa un cuadro comparativo de los aprovechamientos y dotaciones entre el planeamiento vigente y el propuesto en la modificación aplicando el coeficiente de ponderación calculado.

PGOU											
ZONA	PARCELA NETA residencial (m ² suelo)	ZONA VERDE (m ² suelo)	VIARIO (m ² suelo)	ORDENANZA	Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Núm. viviendas	Parques y Jardines m ² (10 m ² /hab)	COEFICIENTE USO Y TIPOLOGÍA	APROVECHAMIENTO (UA)	CESIÓN APROVECHAMIENTO (m ² t)
1	170			3 UNIFAMILIAR ADOSADA Grado 1.º	1,60	271	1		1	271	
2		738	40	ZONA VERDE						0	
3	1.146			3 UNIFAMILIAR ADOSADA Grado 1.º	1,60	1.834	9		1	1.834	
4		107	74	ZONA VERDE						0	
5	1.766			3 UNIFAMILIAR ADOSADA Grado 1.º	1,60	2.825	15		1	2.825	
4.040	3.082	845	114			4.931	25	844		4.931	493

INNOVACIÓN											
ZONA	PARCELA NETA residencial (m ² suelo)	ZONA VERDE (m ² suelo)	VIARIO (m ² suelo)	ORDENANZA	Edificabilidad m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Núm. viviendas	Parques y Jardines m ² (10 m ² /hab)	COEFICIENTE USO Y TIPOLOGÍA	APROVECHAMIENTO (UA)	CESIÓN APROVECHAMIENTO (m ² t)
1	155			2 MANZANA CERRADA	2,00	310	1		1	310	
2		425	40	ZONA VERDE							
3	1.474			4 UNIFAMILIAR AISLADA Grado 2.º	0,70	1.032	5		1,233	1.272	
4		107	74	ZONA VERDE							
5	1.766			4 UNIFAMILIAR AISLADA Grado 2.º	0,70	1.236	6		1,233	1.524	
4.040	3.395	532	114			2.578	12	844		3.106	310

Existe por tanto una diferencia de 13 viviendas menos respecto del PGOU actual.

De esta manera se ha producido una transformación de la tipología de vivienda unifamiliar adosada a unifamiliar aislada, lo que provoca un ligero aumento de la parcela neta por vivienda al tener mayores espacios exteriores que se destinarán a patios o jardines privados.

La edificabilidad máxima total ha disminuido, pero en tanto que ha cambiado la tipología de vivienda, la superficie de zona verde que se reduce pasa a ser parcela neta residencial para patio o jardín privado de las viviendas que se construyan. El cálculo de la disminución de zonas verdes se hará de manera proporcional la reducción del aprovechamiento lucrativo.

Para encontrar el equilibrio que establece el art. 36.2.a.2ª de la LOUA realizamos una regla de proporcionalidad:

APROVECHAMIENTO (UA)	Superficie m ² ZONA VERDE
4.931	845
3.106	532

Entendiendo que la presente Modificación Puntual debe establecer unas dotaciones equilibradas al aprovechamiento lucrativo resultante y debe velar por el interés general y el bienestar de la población, es por lo que se adopta el siguiente valor:

CESIÓN PARA PARQUES Y JARDINES	532 m ²
--------------------------------	--------------------

En cuanto al aprovechamiento, tal y como refleja el cuadro anterior, resulta un aprovechamiento objetivo de 3.106 unidades de aprovechamiento.

Por tanto el aprovechamiento será el 90 %; y la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento del 10 % queda como sigue:

CESIÓN APROVECHAMIENTO INNOVACIÓN (UA)	310 UA
--	--------

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

- Plano 0-2 CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULARIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE ALCALÁ LA REAL. Escala 1/2.000.
- FICHA UNIDAD EJECUCIÓN UE-7.

PLANO N.º 0-2	DENOMINACIÓN: UP-2	UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 7
OBJETIVOS: - Posibilitar un mejor aprovechamiento de las parcelas del borde noreste del anterior Plan Parcial UP-2. - Ampliar las dotaciones como consecuencia del incremento de la edificabilidad.		
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.	PROGRAMA: Sin programar.
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m ²): 4.040	EDIFICABILIDAD (en m ² t): 2.578
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 3.106
	2. Edificación en manzana cerrada	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 310
	4. Unifamiliar Aislada, grado 2º	COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA NO
	CESIONES: La cesión de zona verde es la que corresponde al incremento de la edificabilidad y supone 532 m ² ; además del viario correspondiente.	

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 5862.

Jaén, 2 de abril de 2014.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.