

### 3. Otras disposiciones

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

*RESOLUCIÓN de 27 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 16 de mayo de 2016, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo de la Modificación Puntual de las NN.SS. Unidad SUNC-03, en el término municipal de Villanueva de la Reina (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 16 de mayo de 2016, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo de la Modificación Puntual de las NN.SS. Unidad SUNC-03, en el término municipal de Villanueva de la Reina (Jaén).

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 7014.

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 16 de mayo de 2016, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo de la Modificación Puntual de las NN.SS. Unidad SUNC-03, en el término municipal de Villanueva de la Reina (Jaén) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

Resolución de 16 de mayo de 2016, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-001/2015 Villanueva de la Reina, Modificación Puntual de las NN.SS. Unidad SUNC-03

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 Puntual de las NN.SS. Unidad SUNC-03 así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Villanueva de la Reina, eleva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Villanueva de la Reina, 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 de 12 de junio de 2014, 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 26 de agosto de 2014, en el BOP con fecha de 13 de agosto de 2014 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, no presentándose alegaciones a la misma.

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 Puntual de las NN.SS. Unidad SUNC-3 (Jaén), debidamente diligenciado, una vez Aprobado Provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 4 de diciembre de 2014, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales.

Tercero. Que esta propuesta, tiene como objetivo la reclasificación del actual Suelo Urbano No consolidado (SUNC-03) a Suelo No Urbanizable Común. Se trata de una superficie de 37.138,38 m<sup>2</sup> que pasan a

Suelo No Urbanizable, siéndole de aplicación a partir de este momento, las determinaciones que se incluyen en el Título IX «Régimen del Suelo No Urbanizable» de las Normas Subsidiarias y en el Capítulo 5 de la Adaptación Parcial a la LOUA.

#### 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 debe justificarse 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». En este sentido, la propuesta queda justificada en el reconocimiento de la obsolescencia de la clasificación de un suelo que ha mantenido su naturaleza rústica realizándose únicamente tareas agropecuarias, en el que no se han cumplido los plazos previstos para su desarrollo. Además, la situación actual del mercado inmobiliario, hacen que las previsiones de vivienda de las NN.SS, no sean acordes con la demanda actual, significando asimismo que en la actualidad existe más que suficiente oferta de vivienda y suelo, no siendo necesario desarrollar nuevas áreas.

Por otro lado, uno de los objetivos iniciales de la UE que era el encauzamiento del arroyo el Encantado, ha perdido su virtualidad desde el momento en el que tanto la administración hidrológica como la administración local, no han manifestado su intención de encauzarlo por hacerse innecesario para el modelo de ciudad previsto.

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, por lo que el contenido documental, se considera adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de la naturaleza y alcance de la modificación, todo ello conforme el artículo 36.2.2.b) de la LOUA.

Cuarto. Asimismo, cuenta con los informes favorables de los organismos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, habiéndole sido de aplicación las recientes innovaciones legislativas que han sido incorporadas en la tramitación.

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) y 33.2.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:

#### R E S O L U C I Ó N

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación Puntual de las NN.SS. Unidad SUNC-3 de Villanueva de la Reina (Jaén), 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 (art. 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 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.

Jaén, 16 de mayo de 2016.- El Vicepresidente Tercero de la CTOTU, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.

## CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### Caracterización del ámbito y usos previstos

Actualmente las parcelas contenidas en el ámbito SUNC-03 pertenecen al Suelo Urbano No Consolidado, ocupando una superficie total de 37.138,37 m<sup>2</sup> y existiendo para ellas una ficha en la que se establecen las condiciones de desarrollo.

Con la presente innovación las parcelas cambian su calificación de urbano no consolidado a no urbanizable, siéndoles de aplicación las determinaciones y condiciones que se incluyen en el Título IX «Régimen del suelo no urbanizable» de las NN.SS. y el Capítulo 5 «Régimen del suelo no urbanizable» sobre la adaptación parcial a la LOUA. En especial:

#### Art. 1.5.1. Definición y delimitación.

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural. Es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales, así como parcelaciones ilegales.

#### Art. 1.5.2. Régimen general del Suelo no Urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable sin especial protección, podrán realizarse los siguientes actos:

a) Los precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados. Estando prohibidas las actuaciones que comporten riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obra o instalaciones, que estando expresamente permitidas por el documento de adaptación parcial de la LOUA sean consecuencias de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada.

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Se exceptúan de esta regulación aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

c) Edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de Interés Público, previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación.

6. Las condiciones que se establecen para llevar a cabo los actos edificatorios en Suelo no Urbanizable deberán en todo caso:

a) Asegurar la preservación de la naturaleza y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

b) Adoptar las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

c) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

7. En Suelo no Urbanizable se prohibirá:

a) El acto de edificar, en los lugares en los que exista el riesgo de formación de núcleo de población.

b) La publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 1.5.3. Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo no Urbanizable.

1. El Suelo no Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.
2. La aplicación de estas normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones no darán derecho a indemnización alguna.
3. Los propietarios de este tipo de suelo tendrán los siguientes derechos:
  - a) Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza.
  - b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos.
4. Los deberos de los propietarios serán:
  - a) Destinar el suelo al uso previsto para la ordenación urbanística.
  - b) Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
  - c) Conservar y mantener el suelo.
  - d) Abstenerse de realizar cualquier actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, agua o el aire.
  - e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleos de población.

#### Justificación de la propuesta

Desde todos los puntos de vista puede entenderse que el espíritu de la revisión de las NN.SS. en mayo de 2002, con la incorporación de las unidades de ejecución, es la de satisfacer la previsión de demanda de vivienda que se realiza en la memoria con el análisis de los parámetros que fundamentan el desarrollo urbano. Al no cumplirse los plazos ni objetivos previstos para el desarrollo del SUNC-03, al permanecer este suelo con el uso agropecuario propio de la Vega del Guadalquivir y al hecho de existir suficiente oferta de viviendas y parcelas para la próxima década, se reconoce la obsolescencia en la calificación actual y queda justificado su cambio a Suelo No Urbanizable.

#### Afección a los sistemas dotacionales

Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentran al servicio de las necesidades de la población. En la SUNC-03 podemos distinguir:

- Sistemas Generales: Son los terrenos dotacionales que integran la estructura general y orgánica del territorio. En el ámbito del SUNC-03, existen dos:
  - Espacios libres (SGEL4) de 5.098,03 m<sup>2</sup>, que configura el tratamiento del borde del SUNC-03 creando una franja de retranqueo de 3 metros en la zona contigua a la franja de suelo catalogada de protección de cauces. Tal como se indica en el apartado 5.2.5 de la Memoria de las NN.SS., Villanueva de la Reina es un núcleo rural y no es tan cuantificable la exigencia de zonas verdes y espacios libres como lo es en las ciudades. No obstante y según el art. 10 de la LOUA el estándar mínimo para espacios libres será de 5-10 m<sup>2</sup> por habitante; para una población de 3.301 h en 2013, esto es: entre 16.505 m<sup>2</sup> y 30.301 m<sup>2</sup>. En Villanueva de la Reina existen dos grandes parques periurbanos; uno situado al norte y en el margen del río Guadalquivir de una longitud de 1.000 metros y una anchura media de 15 m y una superficie de 15.000 m<sup>2</sup>; y otro situado al sur en el margen de la vía de ferrocarril de 1.500 m y una anchura media de 7 m y una superficie de 10.500 m<sup>2</sup>. Estos dos parques suman un total de 25.500 m<sup>2</sup> cumpliéndose pues los estándares mínimos. También existen 5 plazas en el casco urbano y otros espacios libres en las unidades desarrolladas.
  - Vial primario (SGv4) de 6.084,58 m<sup>2</sup>, para la creación de una ronda paralela al arroyo El Encantado que enlaza, a través de una rotonda, con la JV-2310. Para los viales la LOUA no establece estándares mínimos. Se recoge aquí el análisis realizado en el apartado 5.2.7 de la Memoria de las NN.SS. en el que se dice que debido al poco tráfico la conflictividad viaria existente es mínima a pesar de ser estrechas las calles.
- Sistemas Locales: Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y se encuentran al servicio de la unidad de ejecución a desarrollar. En el ámbito del SUNC-03, existen tres:
  - Zonas Verdes con 4.739,84 m<sup>2</sup>.
  - Viales con 5.355,42 m<sup>2</sup>.
  - Equipamientos con 1.796,16 m<sup>2</sup>.

Los sistemas dotacionales locales se configuran mediante la cesión en los porcentajes establecidos en la LOUA para cada unidad de ejecución en función a un aumento demográfico y a una equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio. Al no desarrollarse la unidad de ejecución y no aumentar la población en este ámbito no son necesarios estos sistemas locales.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 7014.

Jaén, 27 de julio de 2016.- El Delegado, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.