

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 11 de abril de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, por la que se dispone el registro y la publicación del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que aprueba la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Guarromán (cambio de uso en Suelo Apto de Urbanizar).

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 3 de febrero de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Guarromán (cambio de uso en Suelo Apto de Urbanizar) y resolución de 2 de noviembre de 2006 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento relativo a la aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Guarromán (cambio de uso en Suelo Apto de Urbanizar). Conforme establece el artículo 82.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el presente expediente ha sido depositado en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía con el número 9572. De conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se hace público el contenido de: - Resolución de 3 de febrero de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Guarromán (cambio de uso en Suelo Apto de Urbanizar) (Anexo I). - Resolución de 2 de noviembre de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento relativo a la aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Guarromán (cambio de uso en Suelo Apto de Urbanizar) (Anexo II)- Normativa urbanística (Anexo III).

ANEXO I

Resolución de 3 de febrero de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Guarromán (cambio de uso en Suelo Apto de Urbanizar).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 2 de noviembre de 2006, por el que se aprueba definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Guarromán (cambio de uso en Suelo Apto de Urbanizar); de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de

00286837

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 y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del informe emitido por el Servicio de Urbanismo, de 2 de febrero de 2022,

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Guarromán (cambio de uso en Suelo Apto de Urbanizar), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2 de noviembre de 2006, remitiendo al Ayuntamiento de Guarromán el citado instrumento de planeamiento para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Jaén, 11 de abril de 2023.- El Delegado, Miguel Contreras López.

ANEXO II

Resolución de 2 de noviembre de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento relativo a la aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Guarromán (cambio de uso en Suelo Apto de Urbanizar).

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 2 de noviembre de 2006, examinado el expediente administrativo relativo a la Modificación Puntual de las NN.SS (cambio de uso en Suelo Apto para Urbanizar), 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 17 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 Guarromán, 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 24.2.2006, por lo que una vez diligenciado por la

00286837

Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su resolución.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. El presente expediente tiene por objeto la innovación del planeamiento general, mediante la modificación puntual, consistente en el cambio de uso y una nueva zonificación, manteniendo la clasificación de Suelo Apto para Urbanizar. El uso residencial se sustituye por el industrial y de servicios de la autovía y de carreteras. Se plantea un aumento en la ocupación de la parcela y en la edificabilidad resultante.

Segundo. La propuesta se encuentra justificada en base a que la demanda prevista para el uso residencial es baja y ya está ofertada en otras zonas más próximas al núcleo urbano. En la actualidad el término municipal goza de un gran impulso industrial que está generando una demanda de suelo urbano para la construcción de naves para industrias y la construcción de servicios de autovía y carreteras.

Tercero. Del examen de la propuesta se considera que la modificación afecta a la ordenación estructural ya que se produce un aumento de la edificabilidad total siendo la propuesta de 0,55 m²/m², justificada por el nuevo uso y que en cualquier caso no supera la edificabilidad máxima permitida por la LOUA.

La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a).1.^a de la LOUA que regula el régimen de innovación de la ordenación establecida.

El contenido documental debe ser adecuado e idóneo para el total desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando los documentos sustitutivos de los correspondientes del planeamiento general vigente, tal como establece el artículo 36.2.b) de la LOUA.

En la modificación aprobada el 19 de junio de 2006, se creó un Sector de Suelo Urbanizable, el SAU-4, y se modificó el artículo 4.1.2., añadiendo a los tres sectores existentes, de uso residencial, el nuevo sector, por lo tanto el sector objeto de esta modificación sería el Sector 5.

Por otro lado, en el artículo 4.3. modificado, para el uso residencial en el apartado 4.3.4. en las condiciones de la edificación, no se especifica si se refiere a los usos de talleres, almacenes y transporte, que son los permitidos para el nuevo tipo de suelo.

Cuarto. Se cumplen los estándares mínimos de reservas previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para dotaciones en suelo con uso característico industrial: Un mínimo del 14% de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 10% a parques y jardines y 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Asimismo en este sector se cumple la determinación de este mismo artículo, en el sentido de que la densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación y, cuando se refiera al uso característico industrial, la edificabilidad no podrá ser superior a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.

Quinto. 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.

Sexto. 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

00286837

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.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a Modificación Puntual de las NN.SS (cambio de uso en Suelo Apto para Urbanizar), incoado y promovido por el Ayuntamiento de Guarromán, a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en el fundamento de derecho Tercero, en cuanto a la denominación del sector, que sería el número 5, y la regulación de usos de talleres, almacenes y transporte, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias apreciadas.

2.º Se autoriza al Vicepresidente Segundo de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuanta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

3.º Advertir al Ayuntamiento de Guarromán que el desarrollo urbanístico de este suelo deberá ser supervisado, a los exclusivos efectos ambientales, por los órganos competentes de la Consejería de Medio Ambiente.

4.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, a 2 de noviembre de 2006.- Manuel López Jiménez, Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

ANEXO III

NORMATIVA URBANÍSTICA

Características del Suelo Urbanizable:

Superficie del Sector: 67.482 m². Edificabilidad del Sector: 0,55 m²/m²

Usos previstos: Industrial, Deportivo, Social y Comercial (edific.: 0,40 m²/m²).

Otros usos:

- Gasolinera y Restaurante (edific.: 0,20 m²/m²).

Reservas dotacionales (art. 11 del R.P.U.) y aparcamientos (art. 17 de la LOUA, regla 2ª letra b):

10% de la totalidad para Zonas Verdes 5% de la totalidad para:

Deportivo (2%).

Comercial (1%).

Social (2%). Aparcamientos públicos: 0,5 uds/100 m² techo.

00286837

El resto de características urbanísticas y de los distintos usos se detallan en la documentación gráfica correspondiente (plano 3.2).

Además se modifica la redacción del artículo 4. «Normas de Suelo Apto para la Urbanización», de las NN.SS. de Guarromán, para incluir como nuevo al sector que se modifica, y realizar algunos cambios terminológicos adaptados a la L.O.U.A., quedando por tanto redactado de la siguiente manera:

«4. Normas de Suelo Urbanizable.

4.1. Condiciones generales.

4.1.1. Definición. Constituye el “Suelo Urbanizable”, los terrenos que en estas Normas Subsidiarias se califican y delimitan con tal carácter y con destino a ser urbanizados e incorporados al desarrollo y estructura urbana de Guarromán.

4.1.2. Delimitación y superficie. Este suelo se ha delimitado en cuatro sectores situados en los siguientes puntos:

Sector 1. En prolongación N.O. de las calles Colón y Palacio. Está cruzado por el eje transversal de la estructura. Tiene una superficie de 33.113 m² (3,31 ha).

Sector 2. En contacto con el núcleo urbano por la calle del Mercado y enlazado con el nuevo acceso desde la autovía. Tiene una superficie de 33.699 m² (3,37 ha).

Sector 3. Al S.O. del casco y con acceso desde la carretera actual junto al puente y desde la calle Alcocer. Tiene una superficie de 35.980 m² (3,59 ha).

Sector 4. Al N.O. del casco, al otro lado de la autovía y con acceso desde ésta y desde el núcleo urbano por un paso inferior a la autovía a través de una rotonda. Situado en una zona próxima al trazado de la autovía de Andalucía (A-4) en el tramo de La Carolina-Bailén junto al Enlace 5, en el p.k. 282,800 del núcleo urbano de Guarromán. Tiene una superficie de 67.482 m² (6,75 ha).

4.1.3. Ordenación. Para su ordenación, urbanización y edificación se redactarán los correspondientes Planes Parciales de cada Sector según determina la L.O.U.A., pudiendo realizarse cada uno de ellos independientemente, en cuanto a fecha y sistema de actuación, por iniciativa del Ayuntamiento, o de la junta de propietarios incluidos en el Sector.

Para el desarrollo de estos Planes Parciales se tendrán muy en cuenta los objetivos que se fijan en la Memoria de estas Normas para este tipo de Suelo, justificándose en sus respectivas memorias las medidas tomadas para obtenerlos.»

También se modifica la redacción del artículo 4.3 «Condiciones para Edificación», quedando redactado de la siguiente manera:

«4.3. Condiciones para la edificación. Uso Residencial.

Estas Normas deberán desarrollarse en las correspondientes Ordenanzas de la Edificación de los futuros Planes Parciales. Para su investigación y fundamentación se dan a continuación una serie de parámetros que como condiciones máximas, deberán recogerse en las antedichas Ordenanzas. El tipo de ordenación será de vivienda unifamiliar o bifamiliar adosada, en edificación sobre las alineaciones de calles.

4.3.1. Ocupación. La superficie ocupada de las parcelas no sobrepasará el 60%, fomentándose la formación de patios interiores de manzana.

4.3.2. Alturas. No se sobrepasará en general la correspondiente a 2 plantas, admitiéndose una cámara bajo cubierta, que solo presente 1 m de altura en la línea de fachada y cuyo uso no sea de vivienda. En puntos especiales de la ordenación por su efecto visual, o en caso de usos comerciales en planta baja, podrá autorizarse la 3.^a planta.

4.3.3. Patios. Su dimensión mínima se regulará en cualquier caso por la normativa de las Viviendas de Protección Oficial.

4.3.4. Usos. El uso predominante en los Sectores 1, 2 y 3 del Suelo Urbanizable de estas Normas de Planeamiento, será el Residencial, aunque en los lugares idóneos, podrá

fomentarse cierta mezcla de funciones derivadas de usos como Talleres, Almacenes y Transporte.

Parcela mínima: Será de 2.500 m² excepto en las parcelas cuya segregación esté documentada con anterioridad al 23 de diciembre de 1985 y no ocupe suelos de Cesiones o dotaciones. En estos casos la parcela mínima podrá ser de la indicada en el Plan Especial tramitado y aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Altura de Comisa: Será de 6 m y dos plantas. Ocupación: No excederá del 20% de la parcela.

Edificabilidad neta: Será de 0,2 m²/techo edificable por cada m² de parcela. Retranqueos: A fachada calle 7 m al resto de los linderos 5 m.

Usos permitidos: Vivienda y usos agrícolas. Usos prohibidos: Industrial y almacén.

Uso Industrial.

Estas Normas deberán desarrollarse en las correspondientes Ordenanzas de la Edificación de los futuros Planes Parciales. Para su investigación y fundamentación se dan a continuación una serie de parámetros que como condiciones máximas, deberán recogerse en las antedichas Ordenanzas. El tipo de ordenación predominante será de naves industriales retranqueadas en edificación sobre las alineaciones de calles. Uso compatible con éste será también el de Transporte.

4.3.1. Parcela mínima. Será de 300 m².

4.3.2. Ocupación. La superficie ocupada de las parcelas no sobrepasará el 80%.

4.3.3. Alturas. No se sobrepasará la correspondiente a 2 plantas ni 7 m de altura máxima.

4.3.4. Retranqueos. Será de 5 m en fachada.

4.3.5. Edificabilidad neta. Será de 1,00 m²/m².

4.3.6. Patios. Su dimensión mínima se regulará en cualquier caso por la normativa de las Viviendas de Protección Oficial.

4.3.4. Usos. El uso predominante en el Sector 4 del Suelo Urbanizable de estas Normas de Planeamiento, será el Industrial, incluido compatible con éste el uso de Transporte, aunque también se disponen en menor medida usos como el Deportivo, Social, Comercial y Otros Usos específicos como Gasolinera y Restaurante.

Uso Deportivo, Social, Comercial:

Parcela mínima: Será de 600 m².

Altura máxima: Será de 7 m. y 2 plantas.

Ocupación: No excederá del 40% de la parcela.

Edificabilidad neta: Será de 0,40 m² edificable por cada m² de parcela. Retranqueos: A fachada calle 5 mts.

Otros Usos (Gasolinera y Restaurante):

Parcela mínima: Será de 2.500 m². Altura máxima: Será de 7 m. y 2 plantas.

Ocupación: No excederá del 20% de la parcela.

Edificabilidad neta: Será de 0,20 m² edificable por cada m² de parcela. Retranqueos: A fachada calle 3 m. A las medianerías 5 m.

Reservas Dotacionales: 10% de Zonas Verdes.

5% (Deportivo 2%, Comercial 1%, Social 2%). Aparcamientos públicos: 0,5 uds./100 m² techo.

Este instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos, con el número 8423.

Los proyectos de urbanización cumplirán los requisitos exigidos en el punto 4.4. de estas Normas.

La gestión se regirá por el punto 4.5 de estas Normas y corresponderá al Ayuntamiento la vigilancia y exigencia de los compromisos de urbanización y de las obligaciones de cesión que impone la L.O.U.A. para este tipo de actuaciones.»

1.6. Programación.

En base al desarrollo del presente instrumento de planeamiento, se establecen los siguientes plazos, para la ejecución del planeamiento subsidiario:

- El Plan Parcial correspondiente se presentará para su aprobación en el plazo improrrogable de seis meses, contados a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación puntual de las NN.SS.

- El Proyecto de Urbanización se presentará para su aprobación en el plazo improrrogable de seis meses, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Igualmente, se establece un plazo para la iniciación de la ejecución de las obras de urbanización de seis meses, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

La posible prórroga de los plazos citados anteriormente deberá ser aprobada, en todo caso, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y previo informe favorable del Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Guarromán.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos enumerados con anterioridad, determinará la desclasificación automática del suelo y la necesaria restauración del medio físico alterado, debiendo reponerlo a su ser y estado "rústico" primitivo.

Tanto el Proyecto de Plan Parcial como el Proyecto de Urbanización se redactarán a petición del promotor de la presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Guarromán.

1.7. Carácter subsidiario y vigencia de la ordenación.

La presente Modificación Puntual no afecta al contenido general de las Normas Subsidiarias vigentes, y todos aquellos aspectos no contemplados en la modificación se regirán por las determinaciones establecidas en aquellas. Por consiguiente, las Normas Subsidiarias tendrán vigencia y serán de aplicación hasta la aprobación de la Revisión o cambio de las Normas por un Plan General de Ordenación Urbana.

1.8. Ámbito y alcance.

El presente expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guarromán constituirá tras su aprobación definitiva un instrumento de ordenación del mismo rango legal que las Normas Subsidiarias vigentes.

El ámbito de aplicación del mismo se circunscribe a los terrenos que constituyen los objetivos anteriores, y por tanto anulan todas las determinaciones de las Normas sobre tales terrenos que se contrapongan a lo aquí especificado.

1.9. Conclusión.

Según todo lo expuesto y mediante la documentación que se acompaña en el presente Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guarromán, el técnico que suscribe considera suficientemente justificada y atendidos los condicionantes formulados por parte del Promotor de este Proyecto.

Las Normas Urbanísticas son las que se derivan de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes y de la presente Modificación Puntual, y en concreto del apartado 1.5 de la presente Memoria Justificativa.

Este instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos, con el número 9572.