

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 11 de octubre de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, por la que se dispone el registro y publicación de la Resolución de 7 de febrero de 2024, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, mediante la que se procede a la aprobación definitiva de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Úbeda (Jaén), modificación puntual del SUNC/UE-SU 36 (Expte. de planeamiento 10-019/18), modificación puntual del SUNC/UE-SU 36 de Úbeda (Jaén).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 7 de febrero de 2024, por el que se aprueba definitivamente el expediente a reserva de la simple subsanación de la deficiencia advertida en el fundamento de derecho cuarto, de conformidad con 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 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 1 de octubre de 2024, en el que se expresa que «Vista la Documentación Técnica diligenciada aportada, se ha podido comprobar que incluye el Plano de situación ya rectificado, en el que se constata que la delimitación de la Unidad que se grafía en el Plano 1 de situación y emplazamiento coincide con la delimitación del ámbito de la UE-36 del Plano de información 2. Viario actual y los planos de Ordenación: Plano.

3. Viario propuesto y plano 4. Ordenación detallada».

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanada la deficiencia advertida y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Úbeda a través de la modificación puntual del SUNC/UE-SU 36, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 7 de febrero de 2024, remitiendo al Ayuntamiento de Úbeda 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 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Jaén, 11 de octubre de 2024.- El Delegado, Miguel Contreras López.

«RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ÚBEDA A TRAVÉS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL SUNC/UE-SU 36

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la innovación del Plan General de Ordenación urbano a través de la modificación puntual del SUNC/UE-SU 36 del término municipal de Úbeda así como la documentación técnica, de conformidad con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha de 30 de noviembre de 2022, se recibe en la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda documentación completa, tras requerimiento de subsanación, expediente de modificación puntual de la SUNC/UE-SU 36 del término de Úbeda, para su tramitación por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La mencionada entidad local ha tramitado el presente expediente con observancia de la normativa reguladora, iniciándose el mismo con el preceptivo acuerdo de aprobación inicial en fecha de 28 de abril de 2016, modificados por otros de junio de 2016, y de 27 de octubre de 2022.

Segundo. Con fecha de entrada de 24 de marzo de 2023, se recibe en la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, el expediente de modificación puntual del SUNC/UE-SU 36 del Plan general de ordenación urbana de Úbeda, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, el 16 de marzo de 2023. Con fecha de 28 de junio se recibe escrito del Ayuntamiento en el que solicita que se suspenda la tramitación del citado expediente hasta que los servicios técnicos y jurídicos procedan al estudio de las determinaciones propuestas por interesados relativas a incorporar 396 metros cuadrados al sistema general de espacios libres. El día 1 de diciembre de 2023, el Ayuntamiento remite escrito a esta Delegación Territorial con el que adjunta nueva aprobación provisional fechada a 20 de noviembre de 2023, solicitando la continuación de la tramitación.

Tercero. El objeto de la propuesta de modificación es aumentar el número de viviendas fijadas para la Unidad de Ejecución 36 "Bétula" pasando de 50 a 75, sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad, sino proponiendo una reducción de la misma. Como consecuencia de este aumento de densidad se propone la apertura de nuevos viarios en la Unidad de Ejecución 36, "para poder hacer viable la gestión de la misma". Así mismo, para dar cobertura a lo previsto en la legislación urbanística se prevé una zona destinada a Sistema General Verde.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El inicio de la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica se produjo con anterioridad a la entrada en vigor de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), por lo tanto es de aplicación la previsión de la disposición transitoria de la meritada norma legal, según la cual "los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias

00315383

establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento”.

Segundo. De acuerdo con lo expresado, 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”, así como con lo dispuesto en el 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, al tratarse del aumento de densidad de vivienda, afectando así la innovación propuesta a la ordenación estructural de acuerdo con lo previsto en el art. 10.1.A).d) de la LOUA.

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, 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. Asimismo, se ha incorporado el contenido de los informes sectoriales preceptivos.

Cuarto. La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a).1.^a de la LOUA que señala “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”. Se pretende aumentar el número de densidad de viviendas, pasando de 50 viviendas a 75, sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad, sino que se propone una disminución de la misma. Se renuncia 17.612 m² de techo a los que en la actualidad le da derecho el planeamiento urbanístico vigente, por lo que la propuesta se ajusta a los fines y objetivos de la actividad urbanística, en concreto al previsto en el apartado f) del artículo 3 de la LOUA, cual es «garantizar la justa distribución de beneficios y cargas a quienes intervienen en la actividad transformadora» posibilitando el cumplimiento del desarrollo y ejecución del planeamiento y resolviendo la gestión del mismo. Además se propone la apertura de nuevo viario que mejorará las condiciones y la solución técnica de la futura infraestructura de saneamiento. Se justifica la mejora respecto a la situación vigente en la posibilidad de acceso a parcelas futuras así como en mejora la capacidad y funcionalidad de los servicios conforme a lo previsto en el artículo 36.2.a).1.^a de la LOUA.

Se trata de un suelo que no se remite a un instrumento de desarrollo, la modificación debería contener, según establece el art. 10.2.B).b) de la LOUA, las determinaciones previstas para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, así como “la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural”. Al no aportarse con la modificación que se pretende dicha definición, se debería remitir a un posterior instrumento de desarrollo, aunque como se expresó en las deliberaciones no se ve necesario la exigencia de remitir a un instrumento posterior ya que el plan general ya se aprobó y no se exigió para la referida unidad un instrumento de desarrollo.

Por otra parte, se observa que en el plano de situación y emplazamiento la delimitación de la Unidad UE-36 no coincide con la delimitación del PGOU, debiendo corregirse.

Por último, en virtud de lo establecido en el artículo 55.3.a) de la LOUA se implementa y se mejora los sistemas generales SGEL en la proporción al aumento de la población que supone la modificación, que son 396 m² para parques, jardines y espacios libres públicos de sistemas generales para mantener la proporcionalidad y la calidad conforme a la media dotacional expuesta en la Adaptación Parcial a LOUA.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, así como los informes técnicos; de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B).a) y 33.2.b) 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, previas las intervenciones que constan en acta relativas a que no era necesario el instrumento de desarrollo posterior como se proponía, así como a la relativa a la supresión de la mención a la letra d) del art. 33.2 de la LOUA, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

R E S U E L V E

Primero. Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la innovación del Plan General de Ordenación Urbana por Modificación puntual del SUNC/UE-SU 36, a reserva e la simple subsanación de la deficiencia advertida en el fundamento de derecho cuarto, en concreto:

- Deberá corregirse el plano de situación y emplazamiento de la UNIDAD UE-36 haciendo coincidir su delimitación con la establecida en el PGOU.

Segundo. Indicar al Ayuntamiento que deberá subsanarse la deficiencia referida en el citado fundamento, tras lo cual se remitirá a la Delegación Territorial un documento técnico, consecuente y debidamente diligenciado.

Tercero. Se autoriza al Vicepresidente segundo de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, 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, a 7 de febrero de 2024. El Vicepresidente de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén; el Delegado del Gobierno de la Junta de Andalucía en Jaén. Fdo.: Jesús Manuel Estrella Martínez.

A N E X O

NORMAS URBANÍSTICAS. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL SUNC/UE-SU 36 DE ÚBEDA (JAÉN)

MODIFICACIÓN 1

AUMENTAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMAS FIJADAS PARA LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 36 "BÉTULA" (SUNC/UE-SU- 36) PASANDO DE 50 A 75, SIN QUE ELLO SUPONGA UN AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD, SINO QUE SE PROPONE UNA REDUCCIÓN DE LA MISMA

Exposición de motivos y fundamento.

A la vista del PGOU de Úbeda la ficha de la Unidad de Ejecución actual es:

Ficha actual.

| UNIDAD EJEC. | USO | SUP. m ² | EDIF. m ² /m ² | NÚM. VIVIENDAS: 50 | | |
|------------------|--------|---------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------|------------|
| | | | | APROV. m ² | USOS INCOM. | PARC. MIN. |
| UE-SU-36 | RUE | 88.060 | 0,6 | 52.836 | IP-IA-R-IL RUC | 500 |
| | VIARIO | 15.280 | | | | |
| | TOTAL | 103.340 | | 52.836 | | |
| EDIFICAB. GLOBAL | | --- | 0,51 | --- | --- | --- |

Del análisis de esta se desprenden las siguientes consideraciones, con el número máximo de viviendas que tiene fijado.

Con el número de viviendas asignado es muy difícil, por no decir imposible, poder desarrollar la Unidad de Ejecución. Habría parcelas dentro de la propia Unidad de Ejecución que no podrían construir una vivienda, provocando un agravio con el resto de las mismas. Para poder desarrollar la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución, cada parcela resultante debe tener la posibilidad de materializar la edificabilidad a la que tiene derecho. Con el número de viviendas asignado por el PGOU (50) es insuficiente.

Pero resulta paradójico, que faltan viviendas y en cambio la asignación de edificabilidad que tiene la Unidad es inagotable, pues no se puede materializar con las normas urbanísticas que han de aplicarse para la tipología edificatoria que propone el planeamiento actual.

Con un aprovechamiento de 52.836 m²/t, un número máximo de viviendas de 50 viv., una parcela mínima de 500 m² y con la tipología edificatoria RUE (Residencial Unifamiliar Extendida), en ningún momento se puede materializar la totalidad del aprovechamiento.

Teniendo en cuenta que en las normas de ordenación del PGOU de Úbeda, art. 99.-Residencial Unifamiliar Extendida limita la edificabilidad a 0,6 m²/m², en una parcela de 500 m² se podría construir como máximo 300 m².

Por tanto, si el número máximo de viviendas es de 50, la edificabilidad que se aprovecharía en el mejor de los casos es de 15.000 m²/t de los 52.836 m²/t que tiene atribuidos. Existe un exceso de edificabilidad y faltan viviendas para equiparar todas las parcelas y en consecuencia a sus propietarios.

Por tanto, se hace necesaria una ampliación del número máximo de viviendas permitidas en la Unidad de Ejecución.

La densidad de viviendas actual es de 4,84 viv/ha, y si proponemos como numero máximo de viviendas 75 viv, la densidad se incrementaría hasta 7,29 viv/ha. Densidad ésta muy por debajo de la máxima permitida por la legislación autonómica.

Con este numero máximo de viviendas y teniendo en cuenta las normas de ordenación, que nos permiten una edificación máxima en cada parcela de 0,6 m²/m², (parcela de 500 m², 300 m² construidos computables como máximo).

Construiríamos en el mayor de los casos (75 viv. x 300 m²), 22.500 m²/t cantidad muy inferior a los 52.836 m² que asigna el PGOU a la unidad de ejecución. Con lo que seguiría sobrando gran parte de la edificabilidad asignada por el PGOU.

El espíritu que mueve a esta modificación puntual de planeamiento es el de resolver la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución 36 (SUNC/UE-36) y en esa posición es asumible la renuncia a la edificabilidad, que en exceso tienen las parcelas. Una postura lejos de cualquier iniciativa especulativa, pues se renuncia a 17.612 m² t de techo a los que en la actualidad le da derecho el planeamiento urbanístico vigente.

Se propone por tanto, y así se recoge en el cuadro resumen de la unidad de ejecución que se aporta al final, variar la edificabilidad atribuida a la tipología edificatoria de residencia unifamiliar extensiva (RUE) en esta Unidad de Ejecución, limitando la edificabilidad neta máxima de la parcela en 0,40 m²/m².

La Modificación en el contexto de la LOUA

Dado que la Modificación debe situarse dentro del marco legal que le corresponde y que en este caso es la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se desarrollan a continuación aquellos aspectos de la Ley que permiten justificar su viabilidad dentro de la misma.

El régimen de innovación.

El artículo 36 desarrolla el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento y en su apartado 1 se determina que podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Tal como establece el apartado 2.a) del artículo citado, la Modificación que se propone cumple con las condiciones de ordenación exigidas a la innovación, tal como sigue:

1. La presente modificación no afecta o modifica ningún Sistema General, parques, jardines, dotaciones o equipamientos.
2. No existe ningún aumento de aprovechamiento lucrativo, sino que, aun y tras la modificación, resta un aprovechamiento que nunca se podrá materializar. Renunciando a 17.612 m² de techo para poder desarrollar la Unidad de Ejecución.
3. Por afectar a un suelo clasificado como urbano no consolidado incluido en una UE, esta innovación no incide en la formación de ningún nuevo asentamiento.

Una ordenación estructural.

En el apartado III de la Exposición de Motivos de la Ley, se describe su contenido, estableciéndose que el Plan General de Ordenación Urbanística «El Plan ordena urbanísticamente la totalidad del término municipal, de acuerdo con sus características y las previsiones a medio plazo, distinguiendo dos niveles de determinaciones: Las referidas a la ordenación estructural y las referidas a la ordenación pormenorizada, cuya finalidad es tanto la de atender a la simplificación del documento normativo como la de deslindar lo que, para su aprobación, ha de ser competencia autonómica o municipal. La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma».

El artículo 10 del la LOUA recoge las determinaciones de los instrumentos de planeamiento, concretando ordenación estructural en su apartado 1 y en su número 2 la pormenorizada.

CONCLUSIONES

La Modificación pretende cambiar el número de viviendas asignadas en la ficha del PGOU para que la UE-36 "Bétula", que se fija en 50 viviendas, pasando tras la modificación a 75, por lo que la modificación se ha de considerar estructural, aunque, como ya dijimos, no hay ningún incremento de la edificabilidad actual ni del aprovechamiento asignado a la UE-36.

Cuanto se contempla en esta Modificación, se enmarca dentro de lo establecido en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo afirmarse que:

- Se atiende a lo regulado en el artículo 36, cumpliendo con las condiciones de ordenación exigidas a toda innovación.
- Es una ordenación estructural, al aumentar el número de viviendas en una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, aun cuando no se aumente la edificabilidad.

Modificación que se propone.

Con base en lo recogido en el presente documento, se propone, el aumento de las viviendas asignadas en la UE a 75, con el mantenimiento de la ficha de la Unidad de Ejecución 36 "Bétula" quedando como sigue:

Cuadro propuesto.

| UNIDAD EJEC. | USO | SUP. m ² | EDIF. m ² /m ² | NÚM. VIVIENDAS: 75 | | |
|------------------|--------|---------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------|------------|
| | | | | APROV. m ² | USOS INCOM. | PARC. MIN. |
| UE-SU-36 | RUE | 87.664 | 0,4 | 35.065 | IP-IA-R-IL RUC | 500 |
| | SGEL | 396 | | | | |
| | VIARIO | 15.280 | | | | |
| | TOTAL | 103.340 | | 35.065 | | |
| EDIFICAB. GLOBAL | | --- | 0,34 | --- | --- | --- |

Reserva de Sistema General de Espacios Libres.

En aplicación del art. 4.3.3.1. Parques, jardines y espacios libres de la Memoria Justificativa de la Adaptación Parcial a LOUA aprobada el 3 de marzo de 2009 y publicada en BOP el 12 de Septiembre de 2009 donde se indica que:

"... No obstante, si se considerasen las viviendas determinadas por el PPO del S-17, el total de viviendas previstas en el municipio sería de 20.728 (19.487 más 1.241). De este total sólo el 73.6% serían hogares, es decir 15.256, lo que con un ratio de 2,5 habitantes por hogar supondría 38.140 habitantes, para los cuales y con la superficie del sistema general de espacios libres existente, el ratio obtenido sería de 6,6 m²/habitante..."

Para un incremento de 25 viviendas (propuesta en esta Modificación) a razón de 2,4 habitantes por vivienda, supone un incremento de 60 personas, lo que supone la necesidad de una reserva de 396 m² para SGEL.

MODIFICACIÓN 2.

APERTURA DE VIARIOS EN LA UNIDAD DE EJECUCION 36

Objeto de la revisión.

La nueva propuesta de viario viene como consecuencia de la necesidad de mejorar las condiciones y solución técnica de la futura infraestructura de saneamiento que habrá que ejecutarse en la posterior fase correspondiente al proyecto de urbanización, además admitirse y dar cumplida respuesta a la alegación presentada por uno de los propietarios de la unidad de ejecución, sobre la apertura de nuevo viario.

El nuevo trazado del viario no supone en ningún momento una alteración de la ordenación estructural, el nuevo viario no es una estructura general del territorio, afecta a un ámbito muy reducido, y mejora las conexiones internas de las parcelas afectadas, mejorando sus condiciones de accesibilidad, así como, ya hemos citado, resuelve mejor

la futura ejecución de las infraestructuras de saneamiento pero, promovida con la modificación estructural núm. 1 anterior, ha de seguir el mismo iter procedimental para su aprobación que aquella. No se produce ninguna alteración de la propiedad, siendo el posterior proyecto de reparcelación el que equidistribuirá las cargas y beneficios que se puedan producir sobre cada una de las parcelas resultantes.

Exposición de motivos y fundamento.

Para poder desarrollar la Unidad de Ejecución se ha detectado la insuficiencia en el viario que actualmente refleja el planeamiento vigente.

Se pretende, la apertura de dos viarios secundarios a los ya existentes.

La modificación que se propone pretende una reparcelación ecuánime, equiparando a todos los propietarios con el desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución, y permita que la distribución de las cargas y beneficios entre los comuneros se ajusten a una correcta y equilibrada equidistribución.

Existen fincas que por sus dimensiones resultan excesivamente grandes, siendo necesaria su división, para que el resultado sea homogéneo. Se busca conseguir unas parcelas resultantes que prácticamente no difieran unas de otras y sean lo más similares posibles en cuanto a su superficie y accesibilidad.

La modificación en el contexto de la LOUA.

Dado que la Modificación debe situarse dentro del marco legal que le corresponde y que en este caso es la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se desarrollan a continuación aquellos aspectos de la Ley que permiten justificar su viabilidad dentro de la misma.

El régimen de innovación.

El artículo 36 desarrolla el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento y en su apartado 1 se determina que podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Tal como establece el apartado 2.a) del artículo citado, la Modificación que se propone cumple con las condiciones de ordenación exigidas a la innovación, tal como sigue:

1. La presente modificación no afecta o modifica ningún Sistema General, parques, jardines, dotaciones o equipamientos.

2. No existe ningún aumento de aprovechamiento lucrativo. Solo se busca la mejora en el trazado viario, y conseguir una adecuada accesibilidad.

3. Por afectar a un suelo clasificado como urbano no consolidado incluido en una UE, esta innovación no incide en la formación de ningún nuevo asentamiento.

La presente Modificación, promovida conjuntamente con la modificación estructural núm. 1 anterior, ha de seguir el mismo iter procedimental para su aprobación que aquella.

Informe sectorial de carreteras favorable.

Se ha emitido informe favorable, en fecha 15 de enero de 2018, por la Unidad de Carreteras del Estado en Jaén, con las condiciones particulares siguientes que se transcriben y a las que se ha de dar cumplimiento:

Condiciones particulares.

1. Las actuaciones que se informan favorablemente son la modificación puntal de la UE- SU-36, conforme a la documentación aportada.

2. Conforme a la Nota de Servicio 5/2017 de la Subdirección General de Explotación de 4.10.2017, emitida durante la tramitación de este expediente; Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles de sonoros esperables, así

como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/32003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007), y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas. Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

3. En relación con la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde las calzadas de las carreteras estatales, quedar prohibida expresamente, tal y como se establece en el art. 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

4. Los usos y actuaciones que se pretendan realizar en las zonas de protección de las carreteras estatales, quedarán regulados por el capítulo III "Usos y defensa de las carreteras" y por el capítulo IV "Travesías y tramos urbanos" de la Ley 37/2015, de Carreteras.»

C O N C L U S I O N E S

La Modificación pretende modificar el trazado viario interior de la Unidad de Ejecución, ampliándolo para mejorar la accesibilidad a todas las parcelas resultantes, desarrollando el trazado interior del área que nos ocupa.

Cuanto se contempla en esta Modificación, se enmarca dentro de lo establecido en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo afirmarse que:

- Se atiene a lo regulado en el artículo 36, cumpliendo con las condiciones de ordenación exigidas a toda innovación.
- Que afecta a un ámbito muy reducido del suelo urbano no consolidado.

Modificación 2 que se propone.

La modificación propuesta es la apertura de un viario que consigue el mismo objetivo urbanístico en la ordenación de la unidad de ejecución, resolviendo las cuestiones que se indican al comienzo de esta Modificación 2, que completa la actual propuesta del Plan General de Ordenación Urbana, el nuevo viario, reflejado en la documentación gráfica que se adjunta (Planos de Ordenación), cuenta con una superficie de 1.104,27 m².

Este instrumento de planeamiento urbanístico ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 10266 en el Libro de Registro de Úbeda (Jaén).