

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE HUELMA (JAÉN)

2208 *Aprobación definitiva modificación Normas Subsidiarias núm. 18.*

Edicto

Don Francisco Manuel Ruiz García, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Huelma (Jaén).

Hace saber:

Que el Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta de sus miembros presentes, en sesión extraordinaria celebrada el día 27 de abril de 2015, se ha acordado aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias núm. 18, redactada por la ingeniera de Caminos Puertos y Canales D^a. Joaquina Guzmán Martínez.

Así mismo el expediente ha sido inscrito y depositado en el registro autonómico de instrumentos urbanísticos con el núm. de registro 668, libro de registro de Huelma, Sección instrumentos de Planeamiento y en el registro municipal de Cazorla, sección instrumentos de planeamiento núm. registro 18, por lo que se procede a publicar el acuerdo de aprobación y el instrumentos de planeamiento aprobado, todo ello de conformidad con el Art. 40 de la Ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía y 21.1 del D2/2004, de 7 de enero.

A continuación se inserta el texto integro de la modificación:

Antecedentes

En la actualidad el municipio de Huelma tiene vigente como figura de Planeamiento las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén el 17 de noviembre de 1994 y publicado en el BOJA del día 17 de diciembre del mismo año. En el presente año, la corporación municipal, ordenó la redacción del documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, estando pendiente de aprobación plenaria, en el momento de redactar estas modificaciones, que no podrán ser aprobadas definitivamente, en tanto no se produzca la aprobación del documento de Adaptación Parcial, que se pretende modificar.

El documento de Adaptación Parcial, establece, que el planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén el 17 de noviembre de 1994 y publicado en el BOJA del día 17 de diciembre del mismo año. Dicho instrumento se asimila, en cuanto a instrumento de planeamiento, a la figura de Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria

Cuarta, en su apartado 3, de la LOUA. Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.

Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Única de las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente, en la documentación gráfica de la Adaptación Parcial del municipio de Huelma.

Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán recogidas por la Adaptación Parcial a la LOUA, en los términos determinados por las Normas Urbanísticas.

En el apartado 2 de la disposición transitoria segunda de la LOUA, se establece que: "Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial". Por tanto, y hasta que se produzca la aprobación del documento de Adaptación Parcial, no se podrá considerar aprobadas las modificaciones puntuales del presente documento.

1.- Propuesta de Modificación

1.1. Propuesta de Modificación 18

Durante el periodo transcurrido desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, se ha detectado un error en la documentación gráfica de las NN.SS., concerniente a la inexistencia de un vial de comunicación entre la calle Carriles y la travesía de Mejorada. Siendo estos terrenos de uso residencial.

Se propone definir las alineaciones de estas calles y recuperar la condición de terrenos edificables a los afectados.

Se pretende modificar la zona de Equipamiento por zona residencial, es decir, se trata del cambio de uso pormenorizado en una parcela de Suelo Urbano Consolidado.

Del equipamiento municipal pasarían 117 m² de superficie a uso residencial.

La modificación propuesta se atiene a la reglas establecidas en el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tanto en lo referente a la ordenación, como a la documentación y al procedimiento.

Reglas de Ordenación:

Según el art. 36.2.a. 2ª y 5ª de la LOUA

2ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques o jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas

para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesaridad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos de que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta ley.

5ª) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en función de la proporción que suponga el aumento de la población que esta prevea y de los nuevos servicios que demande.

Esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.

Según el art. 55.3.a. de la LOUA:

... No obstante, las cesiones de suelo procedentes serán:

La superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, que preferentemente se ubicará en el área homogénea. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que éstas resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

La modificación propuesta cumple con los fines específicos de la actividad urbanística, ya que la dotación de Sistemas Generales y Locales del Municipio supera en gran medida el porcentaje correspondiente a la superficie edificada dentro del núcleo urbano sin tener en cuenta esta parcela y suponiendo el incremento por el cambio de uso a residencial de dicha parcela, es un porcentaje insignificante que se supliría con la demasía de Sistemas Generales y Locales de los que ya dispone el municipio.

DESARROLLO URBANO ACTUAL (NNSS+MMPP)							
S.U	TOTAL	VIALES	E. LIBRES	EQP.DOT	USO	PLANEAM.	DESARROLLO
U.E - 1	12.940		792		RESIDENCIAL- INDUSTRIAL	NNSS	NO
U.E - 2	11.745	3.994		722	RESIDENCIAL	NNSS	SI
U.E - 3	50.000		5.000			NNSS	SI
U.E - 4	36.781		3.678	2.196	RESIDENCIAL- INDUSTRIAL	NNSS	SI
U.E - 5	55.508		10.754		RESIDENCIAL- INDUSTRIAL	NNSS	SI
U.E - 6	60.657		6.065	2.250	RESIDENCIAL- INDUSTRIAL	NNSS	NO
U.E - 7	19.369		1.937	924	RESIDENC. MIXTA- INDUSTRIAL	NNSS	NO
U.E - 8	28.079		2.880	1.344	RESIDENCIAL-INDUSTRIAL	NNSS	NO
U.E - 9	3.702				RESIDENCIAL-INDUSTRIAL	NNSS	NO
U.E -10	1.380				RESIDENCIAL-INDUSTRIAL	NNSS	NO
U.E - 11	4.164				RESIDENCIAL- INDUSTRIAL	NNSS	NO
U.E -12	46.704		12.693		RESIDENCIAL-INDUSTRIAL	MP	NO
U.E -13	39.172		2.811		RESIDENCIAL-INDUSTRIAL	MP	NO
U.E -14	33.962		3.172	37.527	RESIDENCIAL	MP	SI
	404.163	3.994	49.782	44.963			
C/DESA.	187.996	3.994	22.604	40.445			
S/DESA.	216.167		27.178	4.518			
S.URB.							
S.A.U.I -1	128.214		16.064		INDUSTRIAL	MP	SI
S.A.U.I -2	64.640				INDUSTRIAL	MP	NO
	192.854		16.064				
C/DESA.	128.214		16.064				
S/DESA.	64.640						
RESTO DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO CONSOLIDAD DE HUELMA = 41.224,57 M2							
RESTO DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO CONSOLIDAD DE SOLERA = 707,42 M2							

Figura 9. Fuente: Memoria de Adaptación Parcial de las NN.SS. de Huelma (Jaén). Unidades en m²

2.-Justificación de la Modificación

2.1. Modificación Puntual 18

Se trata de superar la falta de definición y precisión en la cartografía de las NN.SS. en relación a las alineaciones en la margen derecha de la calle Mejorada y la opuesta, calle Carriles, que se puede comprobar en el Plano N° 4 de Ordenación del Espacio Público. Alineaciones y Rasantes.



Plano Nº 4 Ordenación del Espacio Público. Alineaciones y rasantes. Estado actual.

La modificación propuesta consiste en definir las alineaciones de la manzana en ambos laterales, quedando este vacío con el mismo uso y características urbanísticas que el resto de la manzana (uso residencial plurifamiliar). La citada modificación se recoge en el plano nº 2 M.P. Nº 18, que modifica el correspondiente de la Adaptación Parcial y del citado de las Normas Subsidiarias.



Plano Nº 2 M.P. Nº 18. Alineaciones calle Mejorada y Carriles. Estado modificado.

Se justifica el art. 36 de la LOUA: incremento del Sistema General y Local por incremento de edificabilidad. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, si queremos aumentar el aprovechamiento lucrativo en esta parcela debemos aumentar los sistemas generales y locales. La compensación económica correspondiente al aumento de los sistemas generales y locales viene determinada por:

- Dotación de Sistemas Generales: 5 m²/hab.

- Dotación de Sistemas Locales: 30 m²/ 100 m² superficie construida

La superficie de la parcela en estudio es de 117 m². El número de viviendas de esta parcela es dos sin incluir el garaje. Considerando un número de habitantes por vivienda de 2,4, el resultado de las dotaciones sería:

- Dotación de Sistemas Generales: 5 (m² /hab) x 2 (viv) x 2,4 (hab/viv) = 24 m².
- Dotación de Sistemas Locales: 0,30 (m² / m² superficie construida) x 117 (m²) x 2 (viv)= 70,2 m².

Total superficie: 24 + 70,2 = 94,2 m².

La valoración económica del m² se ha estimado en función del valor catastral de las parcelas colindantes de características semejantes:



Referencia catastral: 9669801VG5696N0001ZM

Valor catastral: 55.004,45 €.

Superficie suelo: 170 m².

Valor catastral = 323,5 €/m².



Referencia catastral: 9669802VG5696N0001UM

Valor catastral: 31.468,39 €.

Superficie suelo: 93 m².

Valor catastral = 338,4 €/m².

Haciendo una media del valor catastral de ambas fincas, se obtiene un valor medio del suelo de:

$$(323,5 + 338,4)/2 = 331,0 \text{ €/m}^2.$$

A la superficie calculada anteriormente destinada a equipamiento dotacional se le aplica este valor del suelo, obteniendo el importe monetario correspondiente a la compensación

debida a la expropiación no realizada en la parcela:

$331,0 \text{ (€/m}^2\text{)} \times 94,2 \text{ (m}^2\text{)} = 31.180,2 \text{ €}$.

Esta compensación económica no deberá ser efectiva ya que la parcela en estudio, antigua propiedad del ayuntamiento, fue permutada por otro terreno como parcela edificable y libre de cesiones para Sistemas Generales y Locales, por lo que, de solicitar la compensación económica se incurría en un beneficio ilícito por parte del ayuntamiento que no precede. En el Anexo I se puede comprobar el documento acreditativo de esta permutación.

El presente acuerdo, pone fin a la vía administrativa y podrá ser recurrido potestativamente en reposición ante el pleno (mismo órgano que dictó el acto).

El plazo para interponer el recurso será de un mes, contando desde la fecha de notificación de la presente resolución y si interpone el recurso de reposición, no podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por resolución.

Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que se notifique su resolución, se entenderá desestimado por silencio administrativo y quedará expedita la vía contencioso-administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso administrativo ante Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso potestativo de reposición o en el plazo de seis meses contando desde el siguiente a aquél en que se produzca el acto presunto.

El recurso contencioso-administrativo puede ser interpuesto directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo. El plazo para interponer este recurso será de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución o acuerdo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Huelma, a 12 de Mayo de 2016.- El Alcalde-Presidente, FRANCISCO MANUEL RUIZ GARCÍA.