

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA (JAÉN) ÁREA DE URBANISMO

- 2466** *Aprobación definitiva de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística a través de la Modificación Puntual para la nueva delimitación de la SUNC/UE/SU-3. Publicación Texto Integro.*

Anuncio

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2017, adoptó acuerdo aprobando definitivamente la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística a través de la modificación puntual para la nueva delimitación de la SUNC/UE/SU-3, así como su correspondiente documentación técnica, promovido por D. Segundo González Gómez, siendo inscrita dicha Modificación en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos con el número 44 y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 7330 por Resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha 11 de mayo de 2017.

Una vez inscrita en los registros anteriores, se procede a la publicación del texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo previsto en los arts. 40 y 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y 70.2 de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Con la citada modificación, se modifica el Plan General de Ordenación Urbanística de Úbeda, con el siguiente contenido:

“1.- Memoria Informativa.

1.1.- Antecedentes.

El presente documento deriva de un Convenio Urbanístico con el Excmo. Ayuntamiento de Úbeda, a instancia de D. Segundo González Gómez con D.N.I. nº 26373941W y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Cronista Juan de la torre s/n de Úbeda.

El Plan General Municipal de Ordenación fue aprobado definitivamente en diciembre de 1996. Posteriormente se han ido aprobando diversas Modificaciones Puntuales y se procedió de igual forma a la Adaptación Parcial del PGOU según establece la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Ahora, se proponen de nuevo dos modificaciones puntuales con el fin de redelimitar el perímetro de una Unidad de Ejecución SUNC/UE-SU-03 por un lado, y por otro, la de acotar la exigencia de retranqueos en edificios comerciales con fachada a dos calles o más, todo ello, justificado en el correspondiente documento de Convenio Urbanístico.

1.2.- Objeto de la Modificación.

Los objetivos de la presente modificación son los siguientes:

M1.- Delimitación SUNC/UE-SU-03

La actual Unidad de Ejecución SUNC/UE-SU-03, aún sin gestionar, incluye en la zona sureste una actividad en funcionamiento destinada a venta y reparación de vehículos. Queda segregada en dos partes, la situada en la cara sur del Complejo Hospitalario San Juan de la Cruz, y la más extensa y objeto de la modificación, delimitada por la Calle Cronista Juan de la Torre y por la carretera A-316 de acceso al Municipio desde Baeza.

La citada modificación no tiene carácter estructural y no precisa de Estudio de Impacto Ambiental tal como se justifica en el apartado 2.4 de este documento.

El ámbito de actuación, coincide con las instalaciones comerciales de la empresa González de Automoción S.L. incluyendo además de los propios edificios donde se ubican, los terrenos aledaños a estos, pero excluyendo del total de los terrenos propiedad de D. Segundo González Gómez, los previstos en el PGOU como zona verde y situados en la esquina de la manzana formada por los dos viales existentes y dos previstos en el desarrollo de la Unidad de Ejecución. El total del terreno afectado por la modificación es de 3425 m² (11,52% del total de la UE) mientras que el terreno que sigue dentro como dotación de zona verde y propiedad de D. Segundo González Gómez es de 999,83 m².

Se trata pues de dejar fuera de la SUNC/UE-SU-03 los terrenos descritos, incluirlos dentro del Suelo Urbano Consolidado por tener la condición jurídica de solar y asignarles un uso acorde con la actividad que actualmente se desarrolla, cuyo uso actual es el de Residencial Unifamiliar Extendida tipo "RUE", quedando tras la modificación como Comercial tipo "C", que puede pervivir perfectamente sin depender de la gestión y urbanización de la citada Unidad de Ejecución, ya que tiene la citada condición de solar en virtud de lo establecido en el art. 45.2.A) en relación con el art. 148.4 de la L.O.U.A. al dar fachada a vial público urbanizado.

Todas las condiciones y obligaciones que deban contemplarse para gestionar la modificación propuesta, en cuanto a cargas, cesiones y demás obligaciones entre D. Segundo González Gómez y el Excmo. Ayuntamiento de Úbeda, quedan plasmadas en el correspondiente Convenio Urbanístico.

Las características de los terrenos afectados, su localización gráfica y su asignación actual, quedan indicados en los planos 3.1 y 3.2 que se adjuntan. Además, dicha información se completa con la siguiente ficha de la Adaptación del PGOU:

M1.- Delimitación SUNC/UE-SU-03. Planeamiento Actual.

SUNC/UE-SU-03

DETERMINACIONES DE ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie bruta m2:	29.719



DETERMINACIONES DE ORDENACION DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Uso Global:	RESIDENCIAL		
Superficie edificable total m2t:	13.162		
APROVECHAMIENTO Y GESTION			
Aprovechamiento Objetivo UA:	13.162		
Aprovechamiento Medio:	0,44		
Área de reparto:	AR-Nº 3		
Coefficiente de Sector:	1		
VIVIENDA			
Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	0		
Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	73		
Total número de viviendas:	73		
USO E INTENSIDAD			
Usos, edificaciones y tipologías:			
Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t	
RUE	Unifamiliar extendida	13.162	
Usos incompatibles:			
Clave	Usos incompatibles		
IP	Industria Pesada		
IL	Industria Ligera		
IA	Industria Agrícola		
R	Residencial General		
RUC	Unifamiliar Compacta		
DOTACIONES (Superficie en m2)			
Viarío:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
4.093	1.389	2.300	Ep-Sa
DESARROLLO			
Sistema de actuación:	Compensación		
Figura de planeamiento:			
OBSERVACIONES:			
El área de reparto sólo incluye esta actuación			

M2.- Art. 103 de las Normas Urbanísticas

La actual redacción del artículo 103 del PGOU que se describe a continuación, contempla retranqueos a alineación oficial de calle, de 10 metros, sin especificar nada más. El término “alineación oficial de calle” no concreta que hacer en el caso de construir en un solar con fachada a dos calles o más:

M2.- Art. 103 de las Normas Urbanísticas. Texto Vigente.

Art. 103.- Comercial (C).

Es la zona destinada al uso económico-productivo destinado a la venta de productos o bienes de consumo, incompatible con los usos que se señalan en el cuadro anexo.

Parcela mínima: Quinientos (500) metros cuadrados, salvo las inferiores existentes, antes

de la aprobación del PGOU

Edificabilidad: 1,50 m²/m²

Altura máxima: Doce (12) metros (De I a III plantas sobre rasante).

* No es de aplicación al caso la altura máxima de planta indicada en el art. 63.

Retranqueos: A la alineación oficial de la calle, de diez (10) metros como mínimo, debiendo este espacio estar ajardinado y delimitado, según definen las presentes Normas Urbanísticas.

Tipologías edificatorias: Edificación en hilera con retranqueo, aislada y pareada, con las condiciones indicadas en la Zona Residencial General (R) para las diferentes tipologías (Art. 97).

Por tanto, resulta necesario concretar el contenido del artículo para los casos especificados de forma que no se menoscabe el aprovechamiento en este tipo de solares. Resaltar que este tipo de modificación ya fue contemplada en los solares de uso industrial denominados en el PGOU como IL, IP e IA.

1.3.- Información Urbanística.

M1.- Delimitación SUNC/UE-SU-03



Fotografía Aérea

La zona de actuación, como se dijo anteriormente, coincide con las instalaciones comerciales de la empresa González de Automoción S.L. La construcción referida se compone de dos plantas. Tiene su acceso principal desde la Calle Cronista Juan de la Torre entrando a la planta superior donde se sitúan las zonas de venta, oficinas y servicios al

público en general. La planta inferior, que está a nivel de sótano por la calle de acceso principal, se destina principalmente a anexos del uso principal comercial; almacenaje, taller etc....

En la actualidad, la edificación descrita se inserta sobre unos terrenos incluidos en la zona de actuación con una superficie total de 3425,64 m² de los que el 46,41% están ocupados por la edificación tanto en planta baja como sótano. Se encuentra delimitada por su acceso principal en su lado este por la Calle Cronista Juan de la Torre, por el lado norte por un camino particular de bajada a la planta inferior, en su lado oeste por la prolongación de dicho camino y en su lado sur con unos terrenos también propiedad de D. Segundo González Gómez que están previstos por el PGOU como zona verde y que lindan a su vez con la carretera A-316 de acceso al Municipio desde Baeza. La diferencia de nivel existente entre los lados este oeste es de 4,00 m. coincidente con la altura de la planta inferior del edificio.



LADO ESTE. Calle Cronista Juan de la Torre

LADO NORTE. Bajada camino particular



LADO OESTE. Prolongación camino particular

LADO SUR. Zona verde de reserva v ctra. A-316

Tal como se puede apreciar en la información gráfica de los planos que se adjuntan,

concretamente en el plano 3.3. "Modificación", dentro de las previsiones para la Unidad de Ejecución SUNC/UE-SU-03, se incluye la realización de dos viales paralelos al camino actual existente en los lados norte y oeste de la zona de actuación. De esta forma quedará resuelto el acceso rodado por vial público a la planta inferior del edificio que pasará a ser planta baja desde este frente.

Memoria Justificativa.

2.1.- Fundamentación Jurídica

El carácter indefinido de la vigencia de los planes e instrumentos urbanísticos y de ordenación territorial es manifestación directa de la naturaleza normativa y de su carácter público. Ello no supone llevarse a cabo una alteración del modelo urbanístico, mediante el ejercicio por parte de la administración del "ius variandi" a través de los expedientes de modificación y revisión del planeamiento. El carácter indefinido de los planes y su vocación general y permanencia no implican posiciones inmovilistas que mantengan la inmutabilidad infinita de la ordenación.

Las modificaciones del planeamiento están legitimadas por el "ius variandi", otorgando a la Administración un medio de adecuación normativa del suelo a las necesidades y conveniencias de futuro o como medio de corrección de imperfecciones o carencias del pasado. Con su ejercicio, la Administración ha de observar los intereses generales públicos, que deben de estar siempre presentes en toda ordenación urbanística y en sus modificaciones, la función social de la propiedad y la seguridad jurídica, si bien esta seguridad jurídica no puede anteponerse al ejercicio de la potestad de planificar de la administración. La administración urbanística dispone de una amplia y profunda discrecionalidad en la elección del modelo para el desarrollo territorial y para la configuración del planeamiento general. El diseño o la opción de un territorio del planeamiento anterior no vincula a la administración pues, esta facultad innovadora o modificativa de planeamientos anteriores se reconoce tanto en orden a la clasificación como a la calificación del suelo integrado en el territorio que se va a ordenar. De conformidad con la STS de 29 abril 1999, la alteración del planeamiento no sólo es una facultad sino una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de intereses generales en la ordenación del territorio.

Las presentes modificaciones puntuales no suponen alteración de la estructura territorial prevista en el PGOU, pues no afecta a los elementos fundamentales de la misma y no supone una diversa zonificación o uso urbanístico de los previstos en el Plan, no teniendo por tanto carácter estructural. Así mismo, tampoco alteran las previsiones del Programa de Actuación y del Estudio Económico Financiero del PGOU

Nuestra legislación autonómica, Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y más concretamente el artículo 38, prevé la "Modificación de los instrumentos del planeamiento: concepto, procedencia y límites"

2.2.- Necesidad y Oportunidad de la Modificación

M1.- Delimitación SUNC/UE-SU-03

El interesado y el Excmo. Ayuntamiento entienden que la modificación de delimitación planteada, permite el desarrollo de la Unidad de Ejecución SUNC/UE-SU-03 desvinculando de esta forma las instalaciones existentes y consolidadas de González de Automoción S.L. Por un lado, se evitan cargas adicionales en el posterior desarrollo de la Unidad de Ejecución que podrían derivar de futuras compensaciones por las instalaciones que en la actualidad se encontrarían fuera de ordenación, y por otro, se permite el desarrollo de una actividad empresarial de notable importancia en el Municipio, evitando las trabas administrativas que conllevan la actual situación.

La modificación, no solo prevé la redelimitación de esta, sino que también afecta al uso de los terrenos, de tal forma que en consonancia con la existencia de una actividad que pervive en el tiempo y hacia el futuro va a quedar así reconocida.

M2.- Art. 103 de las Normas Urbanísticas

La existencia de numerosos solares en esquina ha supuesto un tratamiento desigual en lo que respecta al aprovechamiento respecto a otros solares con fachada a un solo vial. En el primer caso, una vez aplicadas las condiciones de retranqueos a cada uno de los viales, puede resultar ocupaciones de solar muy bajas que hacen imposible materializar el aprovechamiento máximo.

Como se dijo anteriormente, esta cuestión ya fue tratada para el suelo industrial, motivando una Modificación Puntual que ya está aprobada y aplicada en varios casos. Por tanto, también se considera justificada la presente modificación tanto desde la necesidad de poder materializar el aprovechamiento de los solares, como por coherencia con los criterios del Planeamiento para zonas con exigencia de aplicación de retranqueos.

2.3.- Modificación Propuesta

Las modificaciones se materializarán de la siguiente forma:

M1.- Delimitación SUNC/UE-SU-03

La nueva delimitación de la Unidad de Ejecución, así como su uso asignado, quedan indicados en el plano 3.3 que se adjuntan. Además, dicha información se completa con la siguiente ficha modificada de la Adaptación del PGOU:

M1.- Delimitación SUNC/UE-SU-03. Planeamiento Propuesto

SUNC/UE-SU-03

DETERMINACIONES DE ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie bruta m2:	26.294



DETERMINACIONES DE ORDENACION DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Uso Global:	RESIDENCIAL		
Superficie edificable total m2t:	11.645		
APROVECHAMIENTO Y GESTION			
Aprovechamiento Objetivo UA:	11.645		
Aprovechamiento Medio:	0,44		
Área de reparto:	AR-Nº 3		
Coefficiente de Sector:	1		
VIVIENDA			
Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	0		
Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	62		
Total número de viviendas:	62		
USO E INTENSIDAD			
Usos, edificaciones y tipologías:			
Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t	
RUE	Unifamiliar extendida	11.645	
Usos incompatibles:			
Clave	Usos incompatibles		
IP	Industria Pesada		
IL	Industria Ligera		
IA	Industria Agrícola		
R	Residencial General		
RUC	Unifamiliar Compacta		
DOTACIONES (Superficie en m2)			
Viarío:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
4.093	1.389	2.300	Ep-Sa
DESARROLLO			
Sistema de actuación:	Compensación		
Figura de planeamiento:			
OBSERVACIONES:			
El área de reparto sólo incluye esta actuación			

M2.- Art. 103 de las Normas Urbanísticas

La redacción del artículo 103 del PGOU queda modificado de la siguiente forma:

M2.- Art. 103 de las Normas Urbanísticas. Texto Propuesto

Art. 103.- Comercial (C).

Es la zona destinada al uso económico-productivo destinado a la venta de productos o bienes de consumo, incompatible con los usos que se señalan en el cuadro anexo.

Parcela mínima: Quinientos (500) metros cuadrados, salvo las inferiores existentes, antes de la aprobación del PGOU

Edificabilidad: 1,50 m²/m²

Altura máxima: Doce (12) metros (De I a III plantas sobre rasante).

* No es de aplicación al caso la altura máxima de planta indicada en el art. 63.

Retranqueos: A la alineación oficial de la calle, de diez (10) metros como mínimo, debiendo este espacio estar ajardinado y delimitado, según definen las presentes Normas Urbanísticas. En el caso de solares con fachada a dos calles o más, el retranqueo se realizará únicamente a una de ellas.

Tipologías edificatorias: Edificación en hilera con retranqueo, aislada y pareada, con las condiciones indicadas en la Zona Residencial General (R) para las diferentes tipologías (Art. 97).

2.4.- Estudio de Medidas Compensatorias por Aumento de Aprovechamiento (Art. 36.2.2º L.O.U.A.)

Se realiza la propuesta de compensación en metálico del incremento dotacional por aumento del aprovechamiento urbanístico de la SUNC/UE-SU-03 del PGOU de Úbeda (arts. 36.2.a).2ª y 55.3 LOUA) al no tener entidad la UE ni el nuevo SUC para asumir tales cesiones.

Según Adaptación a la LOUA los nuevos suelos de Citroën pasarían al área de edificabilidad global SUC/16/Avda. Ciudad de Linares: Residencial de $E_g = 0,99 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. (No se alteraría esta media por su incorporación al ser ínfima en proporción al área).

Según la Memoria de Ordenación del PGOU los c.p. para uso RUE es de 1,60 y para uso C de 2,12.

Edificabilidad de RUE = 0,60 ; Edificabilidad para C = 1,50

Superficie a pasar a SUC = 3.425 m^2 .

Incremento de edificabilidad = $3.425 \times (1,50 - 0,60) = 3.082,50 \text{ m}^2\text{t}$.

Aprovechamiento actual = $3.425 \times 0,60 \times 1,60 = 3.288 \text{ Uas}$.

Aprovechamiento futuro = $3.425 \times 1,50 \times 2,12 = 10.891,50 \text{ Uas}$.

Incremento aprovechamiento..... 7.603,50 Uas.

Desponderando aprovechamiento unitario futuro para uso C = $10.891,50 : 2,12 = 5.137,50 \text{ m}^2\text{t}$ que dividido por $3.425 \text{ m}^2\text{s} = 1,50 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$. edificabilidad unitaria futura.

Diferencia entre Edificabilidad futura y la del Área global nº 16 = $1,50 - 0,99 = 0,51$ de incremento de edificabilidad.

Aumento de reserva para Dotaciones:

No existe en el PGOU ni en la Adaptación la media dotacional que indica la LOUA (Art. 55.3.a) por lo que se utiliza lo siguiente:

En la UE-3 actualmente la media es del 12,41% (ZV de 1.389 m² y EP-S de 2.300 m², s/29.719 m²s)

Se opta por el 14% mínimo, del Art. 17 LOUA para suelos terciarios = 3.425 x 0,51 x 0,14 = 244,54 m²s. que será el suelo a valorar.

Monetarización:

Hace unos meses se procedió a realizar una valoración urbanística para la zona verde al sur de la Citroën a unos 60 mts. de los suelos en cuestión con clasificación de SUC cuyo valor unitario dio 50,44 €. Comoquiera que se situaba en otro área homogénea SUC/22/Avenida Constitución con edificabilidad de 0,57, la proporción de valores es directa a tales coeficientes en la valoración realizada por lo que saldría un valor definitivo de 50,44 € x (0,99/0,57) = 87,61 €/m²s.

Aplicándolo a los 244,54 m²s resulta una monetarización por SG de 244,54 x 87,61 = 21.423 €.

2.5.- Tramitación del Documento

Es de aplicación la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. De acuerdo con esta normativa se propone el presente documento de Modificación. La propuesta no comporta una revisión del planeamiento actualmente vigente, ya que no se adoptan nuevos criterios generales respecto a la estructura general y orgánica del territorio, sino que solamente modifica aspectos de detalle no afectando a la 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 (en nuestro caso las Normas Subsidiarias) “ordena urbanísticamente la totalidad del término municipal.... distinguiendo dos niveles de determinaciones: Las referidas a la ordenación estructural y las referidas a la ordenación pormenorizada,...”, concretando a continuación el significado de ambos conceptos: “La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo territorial propuesto,... La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos.”

A partir de la definición de estos dos conceptos, la Modificación que aquí se recoge, entendemos que no puede considerarse en ningún momento que afecte a la ordenación estructural, al no definirse con ella ninguna estructura general del territorio, sino que muy al contrario, dado que afecta a un ámbito muy reducido del suelo urbano, sobre el que se realiza un uso más preciso, debe entenderse como una ordenación pormenorizada. Así mismo, tampoco se alteran las previsiones del Programa de Actuación y del Estudio Económico Financiero del PGOU.

La competencia para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, se regula en el artículo 31.1 de la ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que, de conformidad con la letra A) a), el municipio es competente para la formulación de los proyectos y, de conformidad con la letra B) c), les compete la aprobación definitiva. El procedimiento será el previsto en el artículo 32 del mismo cuerpo legal, sin

olvidar el requerimiento de informe preceptivo a la Delegación de la Consejería de Cultura a tenor de lo previsto en su número 1, 2ª).

Conforme a lo establecido en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, desarrollada, entre otras normas, por el Reglamento 292/1995, deberán someterse al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actividades concernientes a las Modificaciones de los Planes Generales de Ordenación, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento que introduzcan elementos que afecten potencialmente al Medio Ambiente. La modificación que se propone, atinente a la redelimitación de la UE excluyendo el suelo consolidado y a los retranqueos para el suelo de uso comercial cuyas parcelas den a dos o más viales, carece de relevancia e incidencia medio ambiental, por lo que no procede el trámite Ambiental.

De igual forma, no se considera necesario justificar el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley del Suelo del 2008 sobre Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, en base a que no se trata de una modificación sobre instrumento de ordenación de actuación de urbanización.



Úbeda, a 19 de Mayo de 2017.- El Alcalde-Presidente Acctal, JAVIER GÁMEZ MORA.