

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR (JAÉN)

2022/1323 *Inscripción en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento de Estudio de Detalle para Parcelas del Plan Parcial 5.*

Edicto

Don Pedro Luis Rodríguez Sánchez, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Andújar.

Hace saber:

Que a efectos de su inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados y de conformidad con lo establecido en el artículo 41.2 y 3 y artículo 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el artículo 21 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados. Se procede a dar publicidad a los instrumentos de planeamiento y convenios urbanísticos depositados para inscripción una vez aprobados definitivamente y firmados desde la fecha de creación del citado Registro Municipal por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 19 de noviembre de 2006.

- Número: 116
- Clase de Planeamiento: Estudio de Detalle.
- Ámbito de Ordenación/Objeto: Plan Parcial, 5, para ordenación de volumétrica de parcelas, reajuste y traspaso de aprovechamiento urbanístico entre parcelas del PP5 de Andújar.
- Promotor: Grupofisur 2001, S.L., Inmobiliaria Andújar 2000, S.L., Inmobiliaria Prosur 94, S.A. y Proconanvial 2014, S.L.
- Aprobación Definitiva: Acuerdo en Pleno ordinario del Ayuntamiento de fecha 24-03-2022.
- Normas Urbanísticas de Aplicación/Ordenanzas: Las previstas en la Revisión del Plan de Ordenación Urbana.

**RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA DE PARCELAS,
REAJUSTE Y TRASPASO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ENTRE PARCELAS DENTRO DEL
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL Nº 5 DE ANDÚJAR**

I) LA LEY 2/2012 DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, ESTABLECE EN ARTÍCULO ÚNICO, TERMINO NUEVE, APARTADO 2, LO SIGUIENTE:

“Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 19, y se reenumera el siguiente, con la siguiente redacción:

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para los ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de

elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1 y que deberá expresar en todo caso:

a) la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 23”.

II) OBJETIVOS Y FINALIDADES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento tiene por objeto en primer lugar la recopilación de edificabilidad sobrante de parcelas dentro de la Fase 1 de la Unidad de Ejecución 1 del PP5, las cuales ya se han ejecutado o construido las viviendas, ó, los estudios de anteproyecto así lo revelan, la posesión de un exceso de edificabilidad, para posteriormente traspasarlas a otras parcelas dentro del mismo planeamiento que se encuentran escasas, para una mejor distribución y posterior venta.

En segundo lugar se pretende la ordenación volumétrica del resto del resto de finca de la parcela nº 47, de la manzana 8 de la UE/1 del PP5, de la ciudad de Andújar, dotándola de un aumento de edificabilidad proveniente del reajuste de edificabilidades. Todo ello según se detallan en el apartado II del presente documento.

La ordenación volumétrica de la parcela 47 mantiene inalteradas las condiciones urbanísticas referidas a alturas, ocupación y posición de la edificación, preestablecidas en la redacción del Plan Parcial nº 5, para la manzana nº 8, con un retranqueo en fachada de 10 mts. sobre la calle 5 (actualmente c/ Miguel Angel Martinez Tajuelo), aumentando su edificabilidad para dar una cohesión edificatoria a cada una de las parcelas Todo ello sin afectar a la reserva para dotaciones establecidas en el Plan Parcial nº 5 y según se detalla en los planos y cuadros adjuntos.

Para ello el documento urbanístico idóneo es el presente Estudio de Detalle que contiene la documentación escrita y gráfica necesaria para definir el estado actual, la distribución urbanística y edificatorias propuestas y edificabilidad resultante.

II. CALCULO DE EDIFICABILIDAD SOBRANTE EN PARCELAS DEL PP5.

En el Reformado 3º del Plan Parcial nº 5 de la ciudad de Andújar, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Andújar, con fecha 20/12/18, se estableció lo siguiente: “Se establece el mecanismo del Estudio de Detalle para, la ordenación volumétrica de las parcelas así como para el reajuste y traspaso de aprovechamientos urbanísticos entre parcelas dentro del ámbito del Plan Parcial, conforme al artículo 15 de la LOUA que establece:

Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Así mismo en ningún caso el Estudio de Detalle no solo no podrá alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes sino tampoco el de los predios colindantes dentro de la actuación del Plan Parcial.

Para el resto de determinaciones el Plan Parcial nº 5, se aplicara lo establecido en el artículo 13 de la LOUA.”

Por tanto, en un principio se recopila la edificabilidad sobrante de varias parcelas dentro del Plan Parcial nº 5, para su posterior distribución en otras parcelas las cuales se encuentran escasas de edificabilidad, mejorando así su posible distribución y venta.

CONCLUSIÓN:

1. En ningún momento se toma en consideración, ni varía, la superficie de las parcelas, permaneciendo esta invariable.

2. En resumen y conforme al siguiente cuadro se establece una edificabilidad para distribuir en otras parcelas del PP5 de 614,33 m².

SITUACIÓN ACTUAL	EDIFICABILIDAD		TRASPASO	EDIFICABILIDAD
	SUPERFICIE	ACTUAL	EDIFICABILIDAD	RESTANTE
SOBRANTE MANZANA 10 PP5		153,09	153,09	0,00
SOBRANTE PARCELA A M9 PP5		258,24	258,24	0,00
PARCELA C M9 PP5		250,00	105,00	0,00
PARCELA 42 M8 PP5		210,00	50,00	160,00
PARCELA 31 M8 PP5		198,00	48,00	150,00
			614,33	



III. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

III.1. DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDADES ENTRE PARCELAS DEL PP5.

Mediante el presente y una vez calculada la edificabilidad sobrante de 614,33 m², esta será distribuida atendiendo a las necesidades y ventas ya programadas aumentando la edificabilidad de las parcelas que a continuación se detallan, y conforme al siguiente cuadro:

DISTRIBUCIÓN EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		TRASPASO	EDIFICABILIDAD
	SUPERFICIE	ACTUAL	EDIFICABILIDAD	RESULTANTE
PARCELA 47 M8 PP5	2.499,69	854,37	551,33	1405,70
PARCELA 33 M8 PP5	209	120,00	9,00	129,00
PARCELA 35 M8 PP5	209	120,00	9,00	129,00
PARCELA 37 M8 PP5	209	120,00	9,00	129,00
PARCELA 39 M8 PP5	209	120,00	9,00	129,00
PARCELA 41 M8 PP5	209	120,00	9,00	129,00
PARCELA 43 M8 PP5	209	120,00	9,00	129,00
PARCELA 45 M8 PP5	209	120,00	9,00	129,00
			614,33	



Como se detalla en la distribución de edificabilidad, en ningún momento varía la superficie

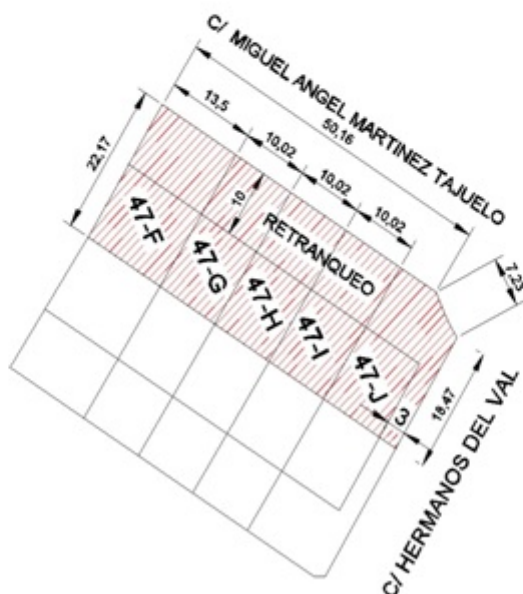
de parcela, tan solo se aumenta la edificabilidad.

III.2. FINCAS RESULTANTES DE LA PARCELA 47.

Como justificación de la edificabilidad traspasada al resto de finca matriz de la parcela nº 47 de la manzana 8 del PP5, se propone la distribución en 5 nuevas parcelas denominadas de la F a la J, cuyas superficies y edificabilidades, se han adoptado en función de las ventas ya existentes de 3 de ellas.

La parcela nº 47 de la manzana 8 del PP5, cuenta con una superficie de 1.238,20 m², y una edificabilidad total según el apartado anterior del presente de 695,70 m², y la edificación de un número máximo de 5 viviendas, proponiendo la nueva parcelación conforme al siguiente cuadro y planos que se adjuntan:

REPARCELACIÓN PARCELA 47	DISTRIBUCIÓN		TRASPASO	EDIFICABILIDAD
	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	RESULTANTE
PARCELA 47-F M8 PP5	296,34	153,00	153,00	153,00
PARCELA 47-G M8 PP5	222,18	135,00	135,00	135,00
PARCELA 47-H M8 PP5	222,20	135,00	135,00	135,00
PARCELA 47-I M8 PP5	222,21	135,00	135,00	135,00
PARCELA 47-J M8 PP5	275,27	137,70	137,70	137,70
	1.238,20	695,70		



Con dicha distribución en ningún momento se altera o modifica la total superficie, edificabilidad o número total de viviendas, asignado a dicha parcela mediante el planeamiento vigente.

III.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se justifica la recopilación y traspaso de edificabilidades en base al exceso de edificabilidad existente en algunas parcelas, bien debido a que, ya que se han construido las viviendas o porque según los estudios previos de anteproyectos en marcha así lo manifiestan, intentando dar una mejor cohesión y distribución de las viviendas resultantes para su posterior venta.

Se justifican los retranqueos propuestos en la parcela nº 47, de 10 mts. sobre la calle Miguel Ángel Martínez Tajuelo, como continuidad al desarrollo edificatorio previsto en la manzana 8 del Plan Parcial nº 5 a excepción del retranqueo de 3 mts. sobre la c/ Hermanos del Val, que se establece en función del diseño de vivienda que se encuentra en anteproyecto.

En la parcela 47 de la manzana 8 del PP5, se han propuesto las fincas resultantes debido a que las parcelas G-H-I, se encuentran vendidas en esas condiciones, estableciéndose el resto de parcelas con las mismas características que las colindantes traseras.

En relación a las cargas urbanísticas, cabe destacar que las pertenecientes a la Fase 1 de la UE1 del PP5, se encuentran totalmente terminadas y recepcionadas por el Excmo. Ayuntamiento de Andújar, a falta tan solo de la pertinente cancelación registral.

IV. ÁMBITO AFECTADO POR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle afecta a las siguientes parcelas catastrales:

x	PARCELA A M9 PP5	90120C8VH0191S0001PF
x	PARCELA C M9 PP5	90120D1VH0191S0001PF
x	MANZANA 10 PP5	9012078VH0191S0000ID
x	PARCELA 31 M8 PP5	8910248VH0181S0000IO
x	PARCELA 33 M8 PP5	8910215VH0181S0000XO
x	PARCELA 35 M8 PP5	8910216VH0181S0000IO
x	PARCELA 37 M8 PP5	8910217VH0181S0000JO
x	PARCELA 39 M8 PP5	8910218VH0181S0000EO
x	PARCELA 41 M8 PP5	8910219VH0181S0000SO
x	PARCELA 42 M8 PP5	8910245VH0181S0000RO
x	PARCELA 43 M8 PP5	8910220VH0181S0000JO
x	PARCELA 45 M8 PP5	8910221VH0181S0000EO
x	PARCELA 47 M8 PP5	8910222VH0181S0000SO

En dicho ámbito afectado por el presente EEDD, se determina la suspensión de licencias por el plazo máximo de 2 años, para aquellas actuaciones que contradigan alguno de los 2 regímenes urbanísticos aplicables. Es decir, que, para poder otorgar licencia, la actuación deberá cumplir el Plan General en su redacción, antes y después de la presente modificación.

Andújar, 31 de marzo de 2022.- El Alcalde-Presidente, FRANCISCO MANUEL HUERTAS DELGADO.