

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE VILLATORRES (JAÉN)

2022/1667 *Aprobación definitiva de la Normativa urbanística sobre la Modificación Puntual de las NNSS del Municipio de Villatorres, Zona Vaqueriza.*

Anuncio

Don Miguel Manuel García Moreno, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villatorres (Jaén).

Hace saber:

Que la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de Villatorres, Zona Vaqueriza, fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 10 de diciembre de 2003.

Dicha Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias citada fue inscrita y depositada con fecha 28 de noviembre de 2017 en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén con el número 7519 y fue inscrita y depositada en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento del Ayuntamiento de Villatorres con el número 5, a los efectos previstos en el Decreto 2/2004, de 7 de enero. La normativa de la citada Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias ha sido publicada por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 60 de fecha 29 de marzo de 2022.

De conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, normativa vigente a la fecha de aprobación del documento, atendiendo al requerimiento efectuado por la citada Delegación Territorial y atendiendo a la normativa que ha sido publicada por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía antes señalado, se procede a la publicación de la normativa de la citada Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, Zona Vaqueriza, en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén a los efectos oportunos, siendo las normas urbanísticas o el contenido normativo de la citada Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, las que se transcriben a continuación:

“MEMORIA JUSTIFICATIVA.

(...)

4.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Establece en artículo 105 apartado 1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre 2002 que “la delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la

equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística”.

En este sentido se definen dos unidades de ejecución:

a) Unidad de Ejecución 8 está constituida en su totalidad por gran parte de la parcela de referencia 57973 del Catastro con una superficie de 10.220 m²:

Los propietarios afectados obtenidos de la Concentración Parcelaria de Villargordo en esta unidad son los siguientes:

(...).

b) Unidad de Ejecución 9 está constituida por las parcelas de referencia: 57998, 57006, 58994 y 59011 del Catastro y cuenta con una superficie de 35.855 m².

Los propietarios afectados obtenidos de la Concentración Parcelaria de Villargordo son los siguientes:

57998 (...).

57006 (...).

59011 (...).

58994 (...).

No obstante se acompaña parcelario de las unidades proyectadas.

Dentro del SAUM se dejan fuera del ámbito de la actuación una serie de parcelas consolidadas que cuentan con todos los servicios urbanísticos y que ya han sido edificadas, dado que a las mismas se accede desde un vial existente (Calle Santiago Apóstol), que conforma el límite sudoeste del sector con una superficie aproximada de 6.272 m².

Además, esta modificación puntual afecta a la Vía Pecuaria denominada “Vereda de Mengíbar” con una anchura legal de 20,89 metros siendo su trazado la prolongación de la calle Ramón y Cajal y que tiene la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección. No obstante, se solicitará la desafectación de la Vía Pecuaria tal y como se establece en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza recogido en el Decreto 155/98 de 21 de julio. En este sentido se establece en la Disposición Adicional Segunda “Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico” de la Ley 17/1999 de 28 de diciembre que “Se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, quedando exceptuados del régimen previsto en la Sección 2ª, del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998 (...). “La desafectación de la vía pecuaria deberá ser solicitada y autorizada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Jaén y según el procedimiento administrativo recogido en el apartado segundo de la citada disposición. Mientras tanto, la Vía Pecuaria seguirá teniendo sus características propias.

La trama urbana existente se continúa, se establecen manzanas de ancho igual al de las preexistentes, y todos los viales presentan una anchura igual, es decir 9 metros. Se pretende configurar una ordenación conjunta más eficaz que, a la par haga posible el

desarrollo y ejecución de este ámbito y el mantenimiento de las dotaciones mínimas exigidas.

La ordenación de la zona corresponde a la que las Normas Subsidiarias del municipio establecen para la Zona de Expansión en las normas 85 a 87. En este sentido con la nueva ordenación se pretende mantener el mismo vector de crecimiento aportado en el documento de NNSS y continuar con las mismas dimensiones y fondos de manzana y la misma tipología edificatoria. Asimismo, se trata de compatibilizar las necesidades del municipio en cuanto a dotaciones públicas con una ordenación que no suponga una merma en los equipamientos públicos previstos en la actualidad.

La tipología edificatoria que se pretende desarrollar en la zona es de viviendas unifamiliares, sujetas a las determinaciones establecidas en las normas 85 a 88 de las NNSS.

Uso: Residencial.

Densidad Máxima: 40 viviendas/ha

Parcela mínima: 150 m²

Fondo Máximo: 20 m

Ocupación Máxima: 75%

Altura máxima: 2 plantas

Tipología: libre

Retranqueos: no obligatorios

Aprovechamiento global: 0,60 m² de techo/m² de suelo.

Densidad y edificabilidad que no exceden de los límites recogidos en el apartado 1.1^a del artículo 17 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre 2002.

Las conexiones a los sistemas generales de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, están previstas y se realizarán desde las calles Ramón y Cajal y Carretera de Mengíbar. Se pueden observar en los planos que se acompañan.

5.- RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES.

En el apartado 1.2^a del artículo 17 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre 2002 se establece que “Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 u establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además entre 0.5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable (...).”

En este sentido se proyectan los siguientes tipos de dotaciones:

a) Sistema de espacios libres de dominio y uso público

- a.1.) Jardines.
- a.2.) Área de juego y recreo para niños.

b) Centros culturales y docentes.

c) Servicios de interés público y social.

c.1.) Equipamiento comercial.

c.2.) Equipamiento social.

d) Aparcamientos.

a) Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

La dotación de espacios libres que se proyecta está por encima de las exigencias del 10% de la superficie del sector.

Se establecen dos zonas:

a.1) Jardines. La superficie destinada a jardines es de 4.248 m²

- Superficie superior a 1.000 m² y puede inscribirse una circunferencia de diámetro mínimo 30 m.
- Posé el terreno condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tiene garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

a.2) Área de juego y recreo para niños. Se proyecta una zona con una superficie de 1100 m²

- Superficie superior a 200 m² y puede inscribirse una circunferencia de diámetro mínimo 12m.
- Se equipará con elementos adecuados a la función que ha de desempeñar.

b) Centros culturales y docentes.

En base a la superficie del sector, el grado de aprovechamiento y su edificabilidad lo definimos como Unidad elemental (hasta 250 viviendas). La superficie por tanto reservada para centros docentes y culturales es de 10 m² de suelo por vivienda (100 m² de techo edificable).

La densidad máxima establecida es de 40 viviendas por hectárea, lo que permite definir un número máximo de viviendas de 185. Proyectamos por tanto una reserva para centros docentes y culturales de 1.900 m².

c) Servicios de interés público y social.

Para la Unidad Elemental se reserva una superficie de 2 m² de superficie construida por vivienda. De acuerdo con el criterio anterior, lo repartimos de la siguiente forma:

c.1) Equipamiento Comercial. Se prevé un solar de 250 m².

c.2) Equipamiento Social. Se prevé un solar de 250 m².

d) Aparcamientos.

Se asignará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable.

La superficie mínima que se establece por plaza es de 2,20 x 4,50 m. Se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total correspondiente a viviendas. Se reservará un 2% para usuarios minusválidos con una superficie mínima de 3,30 x 4,50 m. “.

Villatorres, 20 de abril de 2022.- El Alcalde-Presidente, MIGUEL MANUEL GARCÍA MORENO.