

Resolución de 05 de noviembre de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-034/12 MARTOS, PGOU.

La Delegación Territorial en Jaén de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2 B. a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2 b) del Decreto 525/2008 de 16 de diciembre, 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, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la aprobación definitiva del **Plan General de Ordenación Urbanística de Martos** (Jaén), así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de **Martos**, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Mediante Resolución de 17 de junio de 2013, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, acordó suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico relativo al PGOU de Martos por las deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo

SEGUNDO.- El día 11 de octubre del presente se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, el expediente de aprobación definitiva del P.G.O.U. de Martos, debidamente diligenciado, una vez aprobado nuevamente por el Pleno del Ayuntamiento el 3 de octubre de 2013 documento de subsanación de deficiencias introducidas como consecuencia del contenido de la Resolución de la CPOTU.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente expediente pretende la revisión del P.G.O.U. de Martos al objeto de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica urbana actual, estableciendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de dotaciones para sus

habitantes. La nueva propuesta, conserva los objetivos y criterios generales iniciales manteniéndose, por tanto, el modelo territorial y la estructura de los núcleos urbanos sin alteraciones más allá de las mínimas indispensables para subsanar las deficiencias puestas de manifiesto en la Resolución de la CPOTU de fecha 17 de junio de 2013

SEGUNDO.- Vista y analizada la propuesta elevada por el Ayuntamiento para el Cumplimiento de Resolución de la CPOTU del P.G.O.U. de Martos, se hacen las siguientes observaciones:

En la Resolución de 17 de junio de 2013 se establecía que la "Limitación del crecimiento por cabida poblacional deberá incorporar al cómputo todos los ámbitos que son susceptibles de incremento de población, a excepción de los clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, y aplicando a las nuevas viviendas propuestas, la ratio de 2'4 establecida en la Orden de 29 de septiembre de 2008, y vez determinado la población de crecimiento corregir la ratio de metro cuadrado de superficie para sistema general de espacios libres por habitante del municipio.

En el documento aportado se ha corregido el cómputo de crecimiento poblacional ajustando a 2'4 la ratio de habitantes por vivienda, según se determina en la Orden de 29 de septiembre de 2008. Para no superar el límite de crecimiento poblacional establecido en la Norma 45 del P.O.T.A. y Decreto 11/2008 se ha procedido a la desprogramación de determinadas actuaciones, a no computar ámbitos concretos de reforma interior y de planeamiento vigente por realizarse sobre tejido residencial existente y por encontrarse en pleno proceso de gestión, según certificados municipales aportados. El resultado final de todas estas operaciones es que el crecimiento poblacional de la Revisión del PGOU es de un 26'38 %, no superándose el límite del 30% máximo determinado en la legislación vigente.

De la misma forma, se ha corregido la ratio de metro cuadrado de superficie para sistema general de espacios libres por habitante del municipio que finalmente queda de 6'42 m²/hab., encontrándose dentro de los límites establecidos por el artículo 10.1.A).c.1) de la LOUA.

De esta manera queda subsanado este apartado.

Igualmente se exigía *“Justificación expresa y detallada de las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, el PGOU establezca sobre la reserva para dotaciones y la densidad o la edificabilidad de los sectores ARI-11, ARI-13 y ARI-15.”*

El nuevo documento incorpora un análisis cualitativo y no cuantitativo de los niveles de densidad y edificabilidad de los sectores ARI-11, ARI-13 y ARI-15 pertenecientes al área de reparto AR-2.11. Como consecuencia de dicho análisis se pondera a la baja el coeficiente de sector de cada uno de los ámbitos por lo que se reduce el aprovechamiento medio del área de reparto en un 11%, dejando subsanado este apartado.

Por otro lado, en determinados ámbitos remitía el documento a Estudios de Detalle para la localización de las reservas para vivienda protegida, por lo que se le exigía en la Resolución que *“deberán de ser localizados por el PGOU en aquellos ámbitos que no sean objeto de desarrollo mediante plan parcial o plan especial, según determina el artículo 17.8 de la LOUA.”*

Para cada uno de los ámbitos que incorporan la ordenación pormenorizada, el nuevo documento localiza en el área o sector correspondiente los terrenos en los que se concretan las reservas a las que se refiere el artículo 10.1.A).b), calificando el suelo con el uso pormenorizado de vivienda protegida. Además, se ha posibilitado el cambio de localización de esta reserva de forma potestativa mediante la aprobación de un estudio de detalle, amparado esto por el artículo 36.1 de la LOUA, quedando subsanado este apartado.

También la Resolución exigía el *“Establecimiento del régimen de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento, bien conforme a la LOUA (en su estado en el momento de la aprobación inicial del documento) o bien conforme a la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA.”*

Para las nueve Áreas de Incremento de Aprovechamiento se ha establecido el régimen conforme determina el artículo 55.3 de la LOUA. En cualquier caso se observa que para la sustitución obligatoria de las cesiones pertinentes por su valor en metálico se ha establecido un coeficiente único que es suma de dos conceptos diferentes que no pueden combinarse, ya que deben ser objeto de una valoración diferenciada: por un lado la cesión correspondiente a la superficie de suelo (m² de suelo) para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento

urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, calculado conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidas; y por otro lado, las unidades de aprovechamiento lucrativo (m² de techo de uso y tipología homogeneizados) precisa para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente. Si no se hace una transposición previa de las unidades de aprovechamiento de cesión a superficie de suelo no pueden combinarse ambas obligaciones a los efectos de su valoración conjunta.

Queda subsanado este apartado.

Para el Suelo No Urbanizable decía la Resolución que *“Se deberá concretar que el artículo 11.14.3.c de las Normas Urbanísticas es únicamente de aplicación a usos no residenciales; o bien eliminarlo; al ser contrario al artículo 17.1. del Decreto 60/2010 de Disciplina Urbanística de Andalucía”*. **Se matiza que para el uso residencial no se permitirán ampliaciones de superficie construida sin el preceptivo Plan Especial o Proyecto de Actuación, con lo que queda subsanado este apartado.**

También en esta clase de suelo, y *“de conformidad con el artículo 36.c.1º Reglamento de Planeamiento, se deberá fijar como parámetro urbanístico que evite la formación de nuevos asentamientos la parcela mínima para los siguientes usos:*

- a. Artículo 11.18.2. para Edificación vinculada a grandes infraestructuras.*
- b. Artículo 11.22.2.b. para el sub-uso “Instalación de ocio”.*
- c. Artículo 11.24.2. para Edificación Pública”.*

Se modifican los tres artículos para incluir las superficies de parcela mínimas requeridas por la Resolución de 17 de junio de 2013. No obstante, se ha cambiado la redacción dada al artículo 11.22.2.b. para el sub-uso “Parque Rural”, al eliminar la necesidad de la superficie de 20 ha para los ya definidos por el Plan como SGT-EL. Se entiende que, aunque lógica la excepción para no dejar fuera de ordenación los SGT-EL existentes en el municipio; se ha extralimitado a lo que debe ser un estricto cumplimiento de resolución. De esta manera queda subsanado este apartado, debiéndose volver a la redacción original del artículo 11.22.2.b. para el sub-uso “Parque Rural”.

Finalmente, en la Resolución había otra serie de consideraciones de menor calado que han sido todas ellas corregidas, y se decía también que se deberán subsanar

una serie de deficiencias y/o errores documentales advertidos en el documento, que han sido debidamente subsanados en forma.

Por último, se aporta en el expediente informe de la administración competente en materia hidráulica que expresa que la aprobación del documento queda *“condicionada a la suspensión del desarrollo de los sectores SUB-S-R11/ar3.6 y SUB-S-R12/ar3.6 y SG.EL-12 que se encuentran afectados por la zona inundable del arroyo Larija”*, y que *aunque en el estudio se proponen medidas correctoras de cómo se realiza la conexión del arroyo con la cuneta, no se incorporan las obras propuestas en la simulación hidráulica, dejándose sin resolver técnica e hidráulicamente el entronque del cauce con ésta, dado que el punto de entrega entre el arroyo y la cuneta es prácticamente de 90 grados. Es muy probable que dicha circunstancia provoque problemas de inundabilidad tanto en suelo urbano consolidado de Martos como en los sectores propuestos aguas arriba de dicho punto”*.

A la vista de todo lo expresado y analizado el informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2. B. a), 33.2 a) y 36.2.a.1ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo adopta la siguiente:

RESOLUCIÓN

1º) Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Cumplimiento de Resolución del **P.G.O.U. de Martos**, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, no obstante, se deberán subsanar las siguientes deficiencias:

- Se debe volver a la redacción original del artículo 11.22.2.b. para el sub-uso “Parque Rural”, al haberse introducido determinaciones no requeridas expresamente por la Comisión.

2º) Suspender los Sectores de Suelo Urbanizable SUB-S-R11/ar3.6 y SUB-S-R12/ar3.6 y SG.EL-12 por las determinaciones expresadas en el informe de la administración competente en materia de aguas, debiendo el Plan proponer una solución alternativa viable hidráulica y técnicamente que permita al nuevo cauce

desaguar la evenida del periodo de retorno de 500 años sin que ambos sectores presenten riesgos de inundación.

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 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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.

**La Delegada Territorial de Agricultura,
Pesca y Medio Ambiente**



Fdo.: Irene Sabalet Ortega