

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES**

**PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**INFORME DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA AL  
DOCUMENTO INICIAL DEL P.G.O.U.**

**TALES-UR S.C.**  
ABRIL 2011

## **INDICE**

1.	INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO INICIAL.....	1
2.	ALEGACIONES PRESENTADAS .....	1
3.	PROPUESTAS URBANÍSTICAS PRESENTADAS FUERA DE PLAZO .....	64
4.	INFORMES SECTORIALES .....	66
	PLANOS: .....	71
A-VI	LOS VILLARES: ALEGACIONES AL DOCUMENTO INICIAL DEL P.G.O.U	1/5.000
A-PAN	LA PANDERA: ALEGACIONES AL DOCUMENTO INICIAL DEL P.G.O.U.	1/3.000

De acuerdo con el artículo 32.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tras la información inicial del PGOU y del Estudio de Impacto Ambiental por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 2 de julio de 2008, el expediente fue sometido a información pública durante el plazo de dos meses.

Anunciada su Información Pública en el Diario Jaén y en el Boletín Oficial de la Provincia nº 158 de 10 de julio de 2008, el proyecto diligenciado del Plan ha estado expuesto para su consulta pública en las dependencias municipales. El 11 de setiembre de 2008 finalizó el periodo de Información Pública.

## 1. INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO INICIAL

Se remitió el acuerdo de la aprobación inicial y una copia en CD del documento del PGOU a los siguientes organismos:

- CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. Se le remitió también un ejemplar en papel.
- CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. También se remitió un ejemplar completo en papel.
- DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE JAÉN.
- AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA (CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR).

De acuerdo con lo que determina el artículo 32.1.2º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se remitió el acuerdo de la aprobación inicial del PGOU a los Ayuntamientos de los municipios colindantes:

- AYUNTAMIENTO DE JAÉN
- AYUNTAMIENTO DE MARTOS
- AYUNTAMIENTO DE TORRE DEL CAMPO
- AYUNTAMIENTO DE JAMILENA
- AYUNTAMIENTO DE FUENSANTA DE MARTOS
- AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS DE JAÉN

## 2. ALEGACIONES PRESENTADAS

Como resultado de esta exposición pública se presentaron 77 escritos de alegaciones durante el plazo de información pública, además de otras 9 presentadas fuera de plazo.

Se incluyen dos planos a escala 1/5.000 y 1/3.000 con la localización de las alegaciones del núcleo urbano de Los Villares y de la urbanización de La Pandera.

**1. Alegantes:** HERMANOS PARRA PALACIOS

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 15-julio-2008

**Registro de entrada n°:** 2.910

**Objeto de la alegación:**

Los alegantes son propietarios de 3 parcelas en la Antigua carretera de Jaén a Los Villares que estaban incluidos en la Unidad de Ejecución 10-B de las NNSS vigentes. En el año 2002 se dio trámite a un Proyecto de Compensación, Parcelación y Urbanización, y en febrero de 2003 se concedió licencia para construir una vivienda aislada en cada uno de esas 3 parcelas, iniciándose la construcción de dichas viviendas en ese mismo año, una de las cuales fue vendida a un tercero.

En el documento inicial del PGOU se incluyen en una Unidad de Ejecución (realmente es el Estudio de Detalle n° 2) junto con otros terrenos, grafiando una calle en la parte trasera de dichas parcelas que sólo daría servicio a piscinas de viviendas existentes. Solicitan que se elimine la nueva calle y se excluyan del Estudio de Detalle.

**Contestación:**

Teniendo en cuenta las circunstancias señaladas [se reduce el ámbito del Estudio de Detalle n° 2](#), excluyendo las tres parcelas de los alegantes [y se elimina la calle posterior de acuerdo con la base cartográfica catastral del 2008](#).

**Consideración:** ESTIMADA

---

**2. Alegante:** Don MANUEL LOMAS GARCÍA

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 15-julio-2008

**Registro de entrada n°:** 2.923

**Objeto de la alegación:**

El alegante es propietario de una parcela colindante con el arroyo Pedregoso y con la calle de acceso al polígono industrial Los Barreros, en la cual se está construyendo una *“edificación de locales sin uso”*. Considera que la zona verde grafiada en el documento inicial del PGOU junto al arroyo afecta a unos 100 m<sup>2</sup> de la parcela y por tanto a la edificación por lo que solicita se elimine dicha zona verde.

**Contestación:**

El límite este de la manzana en la que se ubica la parcela del alegante debe corregirse al definirse una línea quebrada que no se ajusta a la alineación que figura en la cartografía catastral de 2008.

[La nueva alineación que se recoge en los planos se corresponde con el límite de la edificación existente](#) y con la que se recoge en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA.

**Consideración:** ESTIMADA

---

**3. Alegante:** Don FERNANDO JURADO MENDEZ e/r de UMBRÍA SOLANA S.L.

**Localización:** La Pandera

**Fecha:** 18-julio-2008

**Registro de entrada n°:** 2.923

**Objeto de la alegación:**

La entidad mercantil alegante considera que en lo concerniente al núcleo de la Urbanización de La Pandera deben ajustarse las Normas Urbanísticas al *“proyecto visado y presentado en su momento”*.

**Contestación:**

El PGOU aprobado inicialmente recoge como suelo urbano no consolidado el ámbito de la urbanización La Pandera que coincide sustancialmente con el fijado en las Normas Subsidiarias vigentes, con dos pequeños reajustes en los límites noreste y sureste, como resultado de las sugerencias presentadas durante el periodo de información pública del Avance, y teniendo en cuenta el parcelario catastral existente.

El objetivo que se pretendía con el desarrollo de la Unidad de Ejecución es completar la urbanización de acuerdo con las condiciones establecidas por la Comisión Provincial de Urbanismo del 6 de febrero de 1.985 por el que se aprobada definitivamente el Plan Parcial del sector A de la Pandera.

Teniendo en cuenta las conversaciones mantenidas por el Ayuntamiento de Los Villares con la Comunidad de Propietarios de la Urbanización La Pandera, ésta asume la ejecución de las obras y la elaboración del Plan de Autoprotección de acuerdo con la legislación vigente y que ha recordado la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

En base a lo anterior [se clasifica el ámbito de la Urbanización como suelo Urbano Consolidado, ajustando sus límites en los extremos este y oeste de acuerdo con el parcelario catastral y la delimitación que consta en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA.](#)

La normativa urbanística particular aplicable a la zona de Unifamiliar Aislada del documento inicial del P.G.O.U difiere en algunas de las determinaciones contenidas en el documento de Normas Subsidiarias, que a su vez modifica también algunas de las condiciones particulares de la normativa del Plan Parcial de 1.985, tal y como se indica a continuación:

1. En cuanto al tamaño mínima de parcela el Plan Parcial señalaba que no podría ser inferior a 3.000 m<sup>2</sup>, salvo que la parcela tuviera una fachada a vía pública igual o superior a 50 metros en cuyo caso la parcela mínima sería de 1.500 m<sup>2</sup>. En el documento del P.G.O.U se mantienen las determinaciones de las NN.SS. por la que no se permiten segregaciones de las parcelas catastrales existentes, si bien se admiten segregaciones siempre que su objeto sea el agregar a parcelas existentes y siempre que la parcela de la que se segrega tenga una superficie no inferior a 3.000 m<sup>2</sup>.
2. En cuanto a la posición de la edificación en la parcela el Plan Parcial fijaba un retranqueo de 3 metros de las parcelas colindantes. En el documento del

P.G.O.U, se fija un retranqueo de 5 metros de todos los linderos, que aumenta en 2 metros el retranqueo recogido en el documento de las NN.SS.

Además, se limita la ocupación máxima de la parcela que no podrá superar los 200 m<sup>2</sup>, igual que en las NN.SS., limitación que afecta tanto a las plantas sobre rasante como bajo rasante.

Y se determina que al menos el 50% de la superficie no ocupable deberá ajardinarse, integrando la vegetación natural existente, al igual que las NN.SS.

3. En relación con la altura de la edificación en el Plan Parcial se permitían 3 plantas y 9 metros, limitándose en el documento inicial del P.G.O.U a 2 plantas y 7 metros, medidos asimismo en cualquier punto de la fachada. [Esta condición deberá modificarse en el nuevo documento admitiendo las 3 plantas y 9 metros, al igual que se determina en las NN.SS.](#)
4. En cuanto a la edificabilidad permitida en el Plan Parcial se determinaba un aprovechamiento neto de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> equivalente a 0,0666 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por lo que para una parcela tipo de 3.000 m<sup>2</sup> la edificabilidad resultante sería de 200 m<sup>2</sup>.

En el documento de NN.SS. no se fijaba edificabilidad por lo que podrían construirse 600 m<sup>2</sup> (200 x 3 plantas) en cada parcela, resultando un índice de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para una parcela de 3.000 m<sup>2</sup>.

En el documento inicial del P.G.O.U se determinaba que la superficie máxima construida sería de 1.200 m<sup>2</sup>, [determinación que debe corregirse limitando la edificabilidad a 0,067 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela.](#)

Consideración: ESTIMADA PARCIALMENTE

**4. Alegante:** Don MANUEL PALACIOS SÁNCHEZ

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 22-julio-2008

**Registro de entrada n°:** 3.028

**Objeto de la alegación:**

El alegante es propietario de una parcela en el ámbito del suelo urbanizable sectorizado S-1, que se vería afectado por el trazado del vial señalado en el plano. Solicita que se permute esta parcela o se le indemnice en "su justo valor".

**Contestación:**

El trazado del vial grafiado en el plano es indicativo, correspondiendo al Plan Parcial, que debe redactarse en el plazo establecido una vez que se apruebe definitivamente el PGOU, el determinar su trazado definitivo para su posterior concreción en el Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Reparcelación es el instrumento previsto en la legislación urbanística para el reparto de las cargas y beneficios del planeamiento entre todos los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito, porque todos los propietarios tienen la obligación de ceder los terrenos destinados a las dotaciones locales y generales que determina el PGOU y la legislación urbanística aplicable.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**5. Alegante:** Don PEDRO JOSÉ MARTÍN GONZÁLEZ      **Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 24-julio-2008

**Registro de entrada n°:** 3.056

**Objeto de la alegación:**

El alegante considera que se ha cambiado el uso de una parcela en la Avenida de la Paz.

**Contestación:**

La parcela que señala el alegante estaba calificada en las Normas Subsidiarias con la Ordenanza Industrial, grado 1º, para la que se determinaba un índice de edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>, en la que el uso característico es el industrial categoría I y situación B, considerando compatibles los usos: Residencial, Comercio categoría I y del tipo no alimentario, oficinas, y servicios urbanos infraestructurales.

Considerando que existía una vivienda, además de otras parcelas con edificios en construcción, en el documento inicial del P.G.O.U se adoptó el criterio de calificar esta manzana con la Ordenanza n° 2 – Manzana Cerrada en la que el uso característico es el residencial, considerando compatible entre otros el uso industrial. La parcela mínima se fijaba en 150 m<sup>2</sup> de parcela mínima, admitiéndose 3 plantas de altura máxima en planta piso con un fondo de 20 metros.

El 6 de noviembre de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Los Villares aprobó definitivamente la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Posteriormente, el Ayuntamiento ha aprobado inicialmente la Modificación n° 4 de la Adaptación Parcial de las NN.SS. a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de los Villares de 2000, por la que se recalificaba a residencial un ámbito en la Avenida de la Paz (Ronda), calificado como industrial en las Normas Subsidiarias, en el que se localiza la parcela del alegante.

La propuesta consistía en aplicar la ordenanza de Manzana Cerrada, grado 2º, delimitando una Unidad de Ejecución para el reparto de las cargas y beneficios de la actuación, teniendo en cuenta las dotaciones del sistema general de espacios libres y las locales que es necesario prever de acuerdo con la legislación urbanística.

Esta modificación tiene su antecedente en el acuerdo Plenario del 26 de diciembre de 2007 que en el asunto séptimo se aprobó la “rectificación de error en la Ordenanza NN.SS. de aplicación en solares ubicados en la Avenida de la Paz s/nº”, considerando que la calificación de industrial grado 1º de estos terrenos no se ajustaba a la realidad, dejando fuera de ordenación a las construcciones existentes.

Considerando la propuesta formulada por los propietarios de terrenos en el ámbito, el Ayuntamiento ha decidido no continuar con la tramitación de esa modificación, recogiendo en el nuevo documento del P.G.O.U que se somete a nueva información pública la [calificación de una parte como manzana cerrada](#), que engloba la parcela del alegante y que se extiende hacia el norte hasta englobar la parcela en la que

existe una edificación en estructura. El resto del ámbito se sigue calificando como industrial.

**Consideración:** ESTIMADA

**6. Alegantes:** Doña JUANA GARRIDO NEGRILLO, don JUAN JOSÉ RAMÍREZ ALCALDE, don JOSÉ MEDINA MENA, don FRANCISCO LUQUE OLMO, don MANUEL MEDINA MENA, don JESÚS SÁNCHEZ GARCÍA, don FRANCISCO HIGUERAS RAMÍREZ, don JOSÉ LUIS HIGUERAS RAMÍREZ, don LUIS HIGUERAS SERRANO y don FRANCISCO MIRANDA ALBEJÓN

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** julio-2008

**Registro de entrada n°:** 3.122

**Objeto de la alegación:**

Los alegantes son propietarios de casas en la Avenida de Andalucía que manifiestan su disconformidad con la calificación de suelo libre de uso público en las traseras de las parcelas. No comprenden “*porqué se ha calificado nuestro suelo como Parques y Jardines Públicos ..*”, por lo que solicitan la calificación de esos terrenos no edificables como espacio libre privado, pudiendo ampliar los fondos edificables existentes de unos 14 metros hasta los 20 metros, entendiéndose que en las actuales Normas Subsidiarias ya se les permitía ampliar el fondo en unos 4 – 5 metros.

Además, consideran que en el documento inicial del PGOU “*se ha favorecido a los propietarios del otro lado del río*”, llegando a afirmar “*¿Estos no son privilegios para algunos?*”. En este cúmulo de discriminaciones se incluye la “*calle que se corta exactamente en el punto que da acceso a nuestras propiedades*”, por lo que solicitan que se amplíe la calle para poder acceder a sus terrenos, haciendo una rotonda para posibilitar la entrada y la salida.

**Contestación:**

Durante el periodo de información pública del Avance, sobre este ámbito se formularon 3 sugerencias solicitando lo que se ha reflejado en el documento inicial del PGOU que conviene reproducir a continuación:

En la sugerencia con n° registro 2.634 de los señores José Medina Mena, Manuel Medina Mena, Jesús Sánchez García, Francisco Higuera Ramírez, José Higuera Ramírez y Luís Higuera Serrano se decía lo siguiente:

*El Avance del PGOU de Los Villares es un atentado a uno de los derechos fundamentales recogidos en nuestra Constitución Española, ... Además, suplicamos del Organismo al que nos dirigimos que nos explique ¿Qué es Espacio Libre Privado? ¿En qué Ley se establece esta calificación?, pues esta parte entiende que es una limitación a nuestros derechos legales y constitucionales, ..”.*

En la sugerencia con n° registro 2.976, Mercedes Cabrera Estrella solicita que se mantengan las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes en relación con dichos terrenos, permitiendo construir 20 metros de fondo.

En la sugerencia con n° registro 2.986 de Felipe Díaz Martos solicita que se mantengan las determinaciones de las Normas Subsidiarias pudiendo construir 20 metros de fondo, clasificando los terrenos como suelo urbano consolidado, “*no existiendo ningún espacio libre privado*”.

Estos antecedentes sirven para entender las propuestas del documento inicial en relación con estos terrenos, al **augmentar el fondo edificable hasta los 20 metros** frente a los aproximadamente 13 metros permitidos en el planeamiento vigente, porque si bien en el artículo de las Normas Urbanísticas X.2.7 – Ocupación máxima de la parcela – se fijaba con carácter general un fondo edificable **máximo de 20 metros** en planta piso, también había que cumplir lo señalado en el artículo X.2.6 – Posición de la edificación en la parcela – en el que textualmente se dice “*la línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación*” por lo que el fondo edificable máximo era el fijado en los planos, que además de los “puntos gordos” como indican los alegantes hay una línea fina continua donde se puede medir el fondo edificable permitido que es el señalado de unos 13 metros, fondo que varía ligeramente en unos centímetros según el punto del frente de la manzana en el que se realice la medición.

Como la propuesta que entendíamos como más razonable para los intereses de los ahora alegantes, de calificar los terrenos de la zona trasera como **espacios libres privados**, generó ese rechazo frontal por suponer una “*limitación a los derechos legales y constitucionales*” se consideró la alternativa de calificar esos terrenos como zona verde pública integrada en el sector de suelo urbanizable sectorizado residencial S-1, en el que estos propietarios tendrían derecho a un aprovechamiento edificable, contribuyendo proporcionalmente con las cargas derivadas del planeamiento, según determina la legislación urbanística. Esta calificación se consideraba como la más próxima al objeto pretendido sobre estos terrenos que no podían ser edificables por la afección del arroyo Río Frío y por la servidumbre de luces de las actuales y posibles nuevas edificaciones en la Avenida de Andalucía. En definitiva [se acepta modificar esta calificación de zona verde pública por espacios libres privados](#).

Por otra parte, en relación con la solicitud de dar continuidad a una calle o camino existente para acceder a los terrenos de la parte trasera consideramos que su ejecución no es necesaria porque no existirían edificaciones a las que se deba acceder, teniendo en cuenta la calificación como espacio libre privado y la clasificación del resto de los terrenos del oeste como suelo no urbanizable, resultado de la delimitación de zona inundable por el Estudio Hidrológico.

Si el Ayuntamiento estimara conveniente la aceptación de esta propuesta de los alegantes, consideramos que habría que delimitar una Unidad de Ejecución para poder ejecutar ese vial sobre terrenos que en parte son privados, además de repartir los costes de su ejecución entre los propietarios afectados y beneficiados. Entendemos que no se puede justificar que dicho vial fuera ejecutado por el Ayuntamiento, con el dinero de todos los “villariegos”, en detrimento de otras inversiones más necesarias para el conjunto de los ciudadanos.

Existe otra “acusación” en la alegación sobre como se ha “favorecido a los propietarios del otro lado del río” que consideramos debe ser contestada para que todos los ciudadanos de Los Villares entiendan que el planeamiento ni se hace ni debe hacerse para favorecer a unos “villariegos” en detrimento de otros, sino que debe entenderse como una estrategia de futuro para el beneficio y servicio de todos los ciudadanos.

El fondo edificable en las parcelas con fachada a la carretera de Martos es de 20 metros, salvo en aquellos terrenos para los que se fija un menor fondo por la protección del arroyo. Ese fondo es inferior en algunas parcelas al recogido en el documento del Avance, en el que también se señalaban los espacios libres privados para los terrenos no edificables.

Entendemos que es “torticera” la afirmación de “cómo la línea que marca el suelo urbano se ha movido incluso a la otra parte del río, ampliando incluso zonas de libre privado que ni en las NNSS ni en el Avance se habían reconocido entonces” por cuanto los terrenos libres privados que como hemos dicho alcanzan una mayor superficie en detrimento de los edificables, se delimitaban hasta el límite del suelo urbano fijado en las NNSS vigentes, límite que coincide con el fijado en el documento inicial del PGOU.

En el Avance existía un error en las “pelotitas” que representan el límite del suelo urbano, al no incluir por un error gráfico de representación un trozo de suelo privado no edificable.

Por el contrario, en la zona este del río, donde se localizan los terrenos de los alegantes, sí se ha ampliado el límite del suelo urbano ya que se ha ampliado al aumentar el fondo edificable, por lo que podría llegar a decirse que se “*ha favorecido a los propietarios de este lado del río*”, expresión utilizada por los alegantes.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**7. Alegante:** Don MANUEL DELGADO FUENTES

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 1-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.028

**Objeto de la alegación:**

Manifiesta su oposición a la propuesta de trazado de la circunvalación de los Villares con salida a la carretera de Valdepeñas de Jaén, en el paraje de Tudela, por afectar a la casería Tudela y al entorno del arroyo del río Frío, con impacto medioambiental por la gran variedad de árboles, y la afección a la avifauna existente.

**Contestación:**

La Unidad de Ejecución 7 delimitada en el documento inicial del P.G.O.U se elimina al evaluar la pendiente de los terrenos, el resultado del Estudio Hidrológico, así como las recomendaciones de los técnicos de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. En consecuencia desaparece el nuevo vial proyectado de acceso a la zona del Cerrajón, además de reajustar el trazado del vial previsto en el suelo urbanizable del sur de la ciudad (nuevo S-1 y NS-4).

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**8. Alegantes:** Doña FILOMENA y Don JUAN CARLOS GAITÁN LINDE**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 4-agosto-2008**Registro de entrada n°:** 3.164**Objeto de la alegación:**

Son propietarios de un terreno de unos 3.000 m<sup>2</sup> colindante con la Avenida de las Tres Cruces, clasificado en el documento inicial del PGOU como suelo urbanizable sectorizado residencial S-1. Solicitan que se clasifique como suelo urbano, con similar normativa a la zona urbana que colinda por el oeste.

Asimismo solicitan aclaración sobre *“traslado del C.T. al terreno objeto de la solicitud y en caso de no ser un error, el emplazamiento final y las dimensiones de éste”*.

**Contestación:**

El terreno de los alegantes no tiene los servicios urbanísticos señalados en el artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para su clasificación como suelo urbano consolidado.

De acuerdo con el Estudio Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ayuntamiento de Los Villares (por consultoría externa) por requerimiento de la Agencia Andaluza del Agua, debe modificarse la delimitación del sector de suelo urbanizable S-1 delimitado en el documento aprobado inicialmente del P.G.O.U., que ahora se reclasifican como suelo urbanizable no sectorizado.

Por otra parte, los terrenos de los alegantes no están afectados por la zona inundable para el periodo de retorno de 500 años, pero si está afectado por las zona de policía con un ancho de 100 metros en la que se requiere autorización de la Agencia Andaluza del Agua para poder realizar actuaciones, como por ejemplo las construcciones de cualquier tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

Además, los terrenos presentan una topografía compleja para su aprovechamiento edificable, lo que requeriría la realización de costosos muros de contención de tierras, además de resultar con reducido fondo edificable ya que debería darse continuidad a la vía de servicio prevista en la Unidad de Ejecución n° 1.

Teniendo en cuenta estas circunstancias, se adopta el criterio de mantener la clasificación recogida en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Los Villares que clasifica estos terrenos como suelo no urbanizable.

Por otra parte, en el PGOU no existe previsión de trasladar un C.T. al terreno de los alegantes como se puede constar en el plano VI-5 de Red Eléctrica de Media Tensión. Quizá sea un error de apreciación de los alegantes debido a que en la cartografía existe un rótulo de Centro de Transformación que no corresponde con la información suministrada por la compañía eléctrica.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**9. Alegante:** Don ALFONSO MIGUEL CHICO MEDINA **Localización:** La Pandera

**Fecha:** 8-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.235

**Objeto de la alegación:**

Manifiesta que es propietario de dos parcelas en la Urbanización de La Pandera, procedentes de una segregación autorizada por el Ayuntamiento el 20 de diciembre de 2007. Solicita que se tenga en cuenta esa segregación en el documento del PGOU.

**Contestación:**

El artículo 101 - Condiciones de la parcela del documento inicial del P.G.O.U, en su punto 2 determina que *“en el núcleo urbano de La Pandera no se permiten segregaciones de las parcelas catastrales existentes en el momento de la aprobación inicial del P.G.O.U. No obstante, se admiten segregaciones siempre que la parcela de la se segrega tenga una superficie no inferior a tres mil (3.000) metros cuadrados”*.

Examinado el parcelario catastral la división a la que alude el alegante figura en dicho plano, por lo que ya se tiene en cuenta a efectos de parcelación.

No obstante, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial del P.G.O.U, y que posteriormente se produjo la actualización del catastro, consideramos que [debe modificarse la redacción del artículo 101 de las Normas Urbanísticas, sustituyendo la referencia de aprobación inicial por la de aprobación definitiva](#).

**Consideración:** ESTIMADA

---

**10. Alegantes:** Don MANUEL y don JOSÉ MARTOS FUENTES

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 11-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.242

**Objeto de la alegación:**

Son propietarios de un terreno de 6.782 m<sup>2</sup> que es la parcela 12 del polígono 7 del catastro de rústica, que se encuentra integrada en la Unidad de Ejecución n° 8 del documento inicial del PGOU. Consideran excesiva la dotación de zonas verdes que se fija en la ficha en comparación con otras unidades de ejecución, planteando que se pueda trasladar hacia el oeste la calle prevista.

También solicitan que para una mejor información de los propietarios de la Unidad de Ejecución se recojan en la ficha de la Unidad de Ejecución determinaciones de la LOUA y otras que ya se recogen en los distintos documentos del PGOU o de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

**Contestación:**

De acuerdo con el Estudio Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ayuntamiento de Los Villares (por consultoría externa) por requerimiento de la Agencia Andaluza del Agua, debe modificarse la delimitación de la Unidad de Ejecución en la que se incluye el terreno de los alegantes, reduciéndose también la zona verde del documento inicial del P.G.O.U, afectando también a la zona edificable calificada con la ordenanza de Unifamiliar Aislada.

El conjunto de las dotaciones de zonas verdes y/o equipamiento que se recogen en el nuevo documento de información Pública superan ligeramente las dotaciones mínimas establecidas en la LOUA, reduciéndose en un 20% las dotaciones del documento inicial del P.G.O.U.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**11. Alegante:** Don FERNANDO JURADO MÉNDEZ, e/r de UMBRÍA SOLANA S.L.

**Localización:** La Pandera

**Fecha:** 11-agosto-2008

**Registro de entrada nº:** 3.256

**Objeto de la alegación:**

Solicita que se admita el uso turístico en la finca La Pandera, tramitando un *“Proyecto de Actuación de reforma, adaptación y ampliación de casería a Hotel Rural”* que ha sido presentado, así como *“la incorporación en todos sus términos del Proyecto de Urbanización de La Pandera, presentado y aprobado en su día”*.

**Contestación:**

El P.G.O.U aprobado inicialmente recoge como suelo urbano no consolidado el ámbito de la urbanización La Pandera que coincide sustancialmente con el fijado en las Normas Subsidiarias vigentes, con dos pequeños reajustes en los límites noreste y sureste, como resultado de las sugerencias presentadas durante el periodo de información pública del Avance, y teniendo en cuenta el parcelario catastral existente.

El objetivo que se pretendía con el desarrollo de la Unidad de Ejecución es completar la urbanización de acuerdo con las condiciones establecidas por la Comisión Provincial de Urbanismo del 6 de febrero de 1.985 por el que se aprobada definitivamente el Plan Parcial del sector A de la Pandera.

Teniendo en cuenta las conversaciones mantenidas por el Ayuntamiento de Los Villares con la Comunidad de Propietarios de la Urbanización La Pandera, ésta asume la ejecución de las obras y la elaboración del Plan de Autoprotección de acuerdo con la legislación vigente y que ha recordado la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

En base a lo anterior se clasifica el ámbito de la Urbanización como suelo Urbano Consolidado, ajustando sus límites en los extremos este y oeste de acuerdo con el parcelario catastral y la delimitación que consta en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA.

El alegante no aporta plano del resto de la finca de La Pandera por lo que suponemos que está clasificada como Suelo No Urbanizable de especial protección por constituir Áreas Forestales de Interés Recreativo (SNU-AF), si bien una pequeña parte podría también estar incluida en la categoría de especial protección por constituir Complejos Serranos de interés ambiental (SNU-CS), ámbitos que devienen del Plan Especial de Protección de la Provincia de Jaén por lo que de acuerdo con lo que determina el artículo 46 de la LOUA constituyen suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica.

En la categoría SNU-CS el uso característico es el de la conservación de los valores naturales, el mantenimiento de un paisaje singular y el aprovechamiento racional de estos recursos, con utilización y vocación principalmente forestal, ganadera y cinegética. En esta categoría de suelo no se permiten las actuaciones de carácter turístico recreativo, si bien se permiten las viviendas familiares aisladas vinculadas a la guardería de complejos en el medio rural.

En la categoría SNU-AF (denominación del documento inicial) y ahora SNU-FR (Forestal - Recreativo) el uso característico es el mantenimiento del medio natural, con utilización y vocación principalmente forestal, ganadera y cinegética. En esta categoría de suelo se consideran compatibles entre otros usos: las instalaciones deportivas en medio rural y los campamentos de turismo; las instalaciones de restauración; y los establecimientos hoteleros rurales en parcela mínima de 100.000 m<sup>2</sup> y los usos turísticos en edificaciones legales existentes. Estas actividades requieren Proyecto de Actuación, el cumplimiento de la Ley GICA, y en determinados supuestos deberán tramitarse como actuación de Interés Público. Asimismo se permiten las viviendas familiares aisladas vinculadas a la explotación de recursos agrarios y la guardería de complejos situados en medio rural.

**Consideración:** DESESTIMADA

**12. Alegante:** Don LORENZO DELGADO TIRADO

**Localización:** Normativa

**Fecha:** 14-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.321

**Objeto de la alegación:**

Manifiesta su disconformidad con la obligación que determina el artículo 61 de la Ordenanza Municipal de la Edificación de instalar energía solar para el agua caliente sanitaria, que considera va más allá de lo que establece el Código Técnico de la Edificación.

En relación con el artículo 141 – Accesos a los garajes aparcamientos – de la misma Ordenanza, considera que puede ser problemática su aplicación por lo plantea suprimir el punto 2 de dicho artículo. También plantea la modificación de la redacción del punto 4 de dicho artículo relativa a la superficie máxima de los garajes en relación con la obligación de disponer de otro acceso peatonal, de 100 a 600 m<sup>2</sup>.

**Contestación:**

La redacción del artículo 61 se ajusta a lo que determina el Código Técnico de la Edificación, norma CT-HE-4 que dice lo siguiente: *“los edificios dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua caliente sanitaria. Esta exigencia es aplicable a los edificios de nueva construcción y a la rehabilitación de edificios existentes de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta”*.

No obstante, se cambia el enunciado del artículo por Energías renovables con la siguiente redacción: [El cumplimiento de las condiciones que en cuanto a energías renovables establece el Código Técnico de la Edificación se hará de forma que se minore el impacto estético y visual de la instalación.](#)

Las condiciones que se establecen en el artículo 141 de la OME tienen en cuenta la situación de los accesos a los garajes de las viviendas unifamiliares, situación no contemplada en el artículo VIII.3.34 de las Normas Urbanísticas de las actuales Normas Subsidiarias.

El punto 4 de dicho artículo 141 está ajustado a la norma CTE-SI de seguridad en caso de incendio que determina que cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de los garajes se delimitará un sector de incendio.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**13.Alegante:** Don Pedro Delgado Tirado, e/r de la mercantil HERMANOS DELGADO TIRADO S.L.

**Localización:** Normativa

**Fecha:** 14-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.322

**Objeto de la alegación:**

Manifiesta su disconformidad con la obligación que determina el artículo 61 de la Ordenanza Municipal de la Edificación de instalar energía solar para el agua caliente sanitaria, que considera va más allá de lo que establece el Código Técnico de la Edificación.

En relación con el artículo 141 – Accesos a los garajes aparcamientos – de la misma Ordenanza, considera que puede ser problemática su aplicación por lo plantea suprimir el punto 2 de dicho artículo. También plantea la modificación de la redacción del punto 4 de dicho artículo relativa a la superficie máxima de los garajes en relación con la obligación de disponer de otro acceso peatonal, de 100 a 600 m<sup>2</sup>.

**Contestación:**

La redacción del artículo 61 se ajusta a lo que determina el Código Técnico de la Edificación, norma CT-HE-4 que dice lo siguiente: *“los edificios dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua caliente sanitaria. Esta exigencia es aplicable a los edificios de nueva construcción y a la rehabilitación de edificios existentes de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta”*.

No obstante, se cambia el enunciado del artículo por Energías renovables con la siguiente redacción: [El cumplimiento de las condiciones que en cuanto a energías renovables establece el Código Técnico de la Edificación se hará de forma que se minore el impacto estético y visual de la instalación.](#)

Las condiciones que se establecen en el artículo 141 de la OME tienen en cuenta la situación de los accesos a los garajes de las viviendas unifamiliares, situación no contemplada en el artículo VIII.3.34 de las Normas Urbanísticas de las actuales Normas Subsidiarias.

El punto 4 de dicho artículo 141 está ajustado a la norma CTE-SI de seguridad en caso de incendio que determina que cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de los garajes se delimitará un sector de incendio.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**14. Alegante:** Don JOSÉ JUAN CABRERA CABRERA

**Localización:** Normativa

**Fecha:** 14-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.323

**Objeto de la alegación:**

Manifiesta su disconformidad con la obligación que determina el artículo 61 de la Ordenanza Municipal de la Edificación de instalar energía solar para el agua caliente sanitaria, que considera va más allá de lo que establece el Código Técnico de la Edificación.

En relación con el artículo 141 – Accesos a los garajes aparcamientos – de la misma Ordenanza, considera que puede ser problemática su aplicación por lo plantea suprimir el punto 2 de dicho artículo. También plantea la modificación de la redacción del punto 4 de dicho artículo relativa a la superficie máxima de los garajes en relación con la obligación de disponer de otro acceso peatonal, de 100 a 600 m<sup>2</sup>.

**Contestación:**

La redacción del artículo 61 se ajusta a lo que determina el Código Técnico de la Edificación, norma CT-HE-4 que dice lo siguiente: *“los edificios dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua caliente sanitaria. Esta exigencia es aplicable a los edificios de nueva construcción y a la rehabilitación de edificios existentes de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta”*.

No obstante, se cambia el enunciado del artículo por Energías renovables con la siguiente redacción: [El cumplimiento de las condiciones que en cuanto a energías renovables establece el Código Técnico de la Edificación se hará de forma que se minore el impacto estético y visual de la instalación.](#)

Las condiciones que se establecen en el artículo 141 de la OME tienen en cuenta la situación de los accesos a los garajes de las viviendas unifamiliares, situación no contemplada en el artículo VIII.3.34 de las Normas Urbanísticas de las actuales Normas Subsidiarias.

El punto 4 de dicho artículo 141 está ajustado a la norma CTE-SI de seguridad en caso de incendio que determina que cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de los garajes se delimitará un sector de incendio.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**15. Alegante:** Doña CRISTINA DELGADO ROMERO

**Localización:** Normativa

**Fecha:** 14-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.324

**Objeto de la alegación:**

Manifiesta su disconformidad con la obligación que determina el artículo 61 de la Ordenanza Municipal de la Edificación de instalar energía solar para el agua caliente sanitaria, que considera va más allá de lo que establece el Código Técnico de la Edificación.

En relación con el artículo 141 – Accesos a los garajes aparcamientos – de la misma Ordenanza, considera que puede ser problemática su aplicación por lo plantea

suprimir el punto 2 de dicho artículo. También plantea la modificación de la redacción del punto 4 de dicho artículo relativa a la superficie máxima de los garajes en relación con la obligación de disponer de otro acceso peatonal, de 100 a 600 m<sup>2</sup>.

#### **Contestación:**

La redacción del artículo 61 se ajusta a lo que determina el Código Técnico de la Edificación, norma CT-HE-4 que dice lo siguiente: *“los edificios dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua caliente sanitaria. Esta exigencia es aplicable a los edificios de nueva construcción y a la rehabilitación de edificios existentes de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta”*.

No obstante, se cambia el enunciado del artículo por Energías renovables con la siguiente redacción: **El cumplimiento de las condiciones que en cuanto a energías renovables establece el Código Técnico de la Edificación se hará de forma que se minore el impacto estético y visual de la instalación.**

Las condiciones que se establecen en el artículo 141 de la OME tienen en cuenta la situación de los accesos a los garajes de las viviendas unifamiliares, situación no contemplada en el artículo VIII.3.34 de las Normas Urbanísticas de las actuales Normas Subsidiarias.

El punto 4 de dicho artículo 141 está ajustado a la norma CTE-SI de seguridad en caso de incendio que determina que cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de los garajes se delimitará un sector de incendio.

#### **Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**16. Alegante:** Don LORENZO DELGADO ROMERO

**Localización:** Normativa

**Fecha:** 14-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.325

#### **Objeto de la alegación:**

Manifiesta su disconformidad con la obligación que determina el artículo 61 de la Ordenanza Municipal de la Edificación de instalar energía solar para el agua caliente sanitaria, que considera va más allá de lo que establece el Código Técnico de la Edificación.

En relación con el artículo 141 – Accesos a los garajes aparcamientos – de la misma Ordenanza, considera que puede ser problemática su aplicación por lo plantea suprimir el punto 2 de dicho artículo. También plantea la modificación de la redacción del punto 4 de dicho artículo relativa a la superficie máxima de los garajes en relación con la obligación de disponer de otro acceso peatonal, de 100 a 600 m<sup>2</sup>.

#### **Contestación:**

La redacción del artículo 61 se ajusta a lo que determina el Código Técnico de la Edificación, norma CT-HE-4 que dice lo siguiente: *“los edificios dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua caliente sanitaria. Esta exigencia es aplicable a los edificios de nueva construcción y a la rehabilitación de edificios existentes de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta”*.

No obstante, se cambia el enunciado del artículo por Energías renovables con la siguiente redacción: [El cumplimiento de las condiciones que en cuanto a energías renovables establece el Código Técnico de la Edificación se hará de forma que se minore el impacto estético y visual de la instalación.](#)

Las condiciones que se establecen en el artículo 141 de la OME tienen en cuenta la situación de los accesos a los garajes de las viviendas unifamiliares, situación no contemplada en el artículo VIII.3.34 de las Normas Urbanísticas de las actuales Normas Subsidiarias.

El punto 4 de dicho artículo 141 está ajustado a la norma CTE-SI de seguridad en caso de incendio que determina que cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de los garajes se delimitará un sector de incendio.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**17. Alegantes:** Don JAIME COMBARRO CUESTA y doña MARÍA DOLORES PARRAS BONILLA

**Localización:** La Pandera

**Fecha:** 14-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.326

**Objeto de la alegación:**

Manifiestan que son propietarios de dos parcelas en la Urbanización de La Pandera, procedentes de una segregación autorizada por el Ayuntamiento el 10 de mayo de 2005. Solicita que se tenga en cuenta esa segregación en el documento del PGOU.

**Contestación:**

El artículo 101 - Condiciones de la parcela del documento inicial del P.G.O.U, en su punto 2 determina que *“en el núcleo urbano de La Pandera no se permiten segregaciones de las parcelas catastrales existentes en el momento de la aprobación inicial del P.G.O.U. No obstante, se admiten segregaciones siempre que la parcela de la se segrega tenga una superficie no inferior a tres mil (3.000) metros cuadrados”*.

Examinado el parcelario catastral la división a la que alude el alegante no figura en dicho plano, por lo que no cabría recogerla salvo que se procediera a su modificación por la Oficina del Catastro, aportando la documentación pertinente.

No obstante, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial del P.G.O.U, y que posteriormente se produjo la actualización del catastro, consideramos que [debe modificarse la redacción del artículo 101 de las Normas Urbanísticas, sustituyendo la referencia de aprobación inicial por la de aprobación definitiva.](#)

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**18. Alegante:** Doña ROSARIO GALLARDO COLMENERO **Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 18-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.338

**Objeto de la alegación:**

La alegante es propietaria de los inmuebles sitios en calle Arroyo 110 (será n° 112 y de forma parcial) y 118, los cuales se incluyen en la Unidad de Ejecución n° 3, clasificándolos por tanto como suelo urbano no consolidado. Solicita que se

clasifique como suelo urbano consolidado, haciendo constar que con fecha 9 de marzo del 2007 se solicitó licencia para la construcción de 26 viviendas, además de plantear que se modifique el proyecto de encauzamiento del arroyo.

#### **Contestación:**

El “Proyecto de Encauzamiento del tramo urbano del río Frío a su paso por la ciudad de Los Villares”, redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Juan Cameros López, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Los Villares en la sesión del 6 de marzo de 2009, en el que se recoge la expropiación de los terrenos necesarios, afectando en parte a las fincas de la alegante identificadas como I-21 (ordinal 28) e I-24 (ordinal 31) en el plano 16 de afecciones sobre las propiedades colindantes.

La parcela con fachada a la calle Arroyo que hace esquina con el proyecto de encauzamiento (referencia catastral 8021901VH2782S) que en el documento inicial del P.G.O.U se incluía en el ámbito de la Unidad de ejecución nº 3 *se clasifica ahora como suelo urbano consolidado, tal y como figura en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de planeamiento municipal, definiendo una nueva alineación de acuerdo con el citado Proyecto de Encauzamiento del río Frío, lo que implicará la expropiación de la parte de la finca afectada por la nueva alineación.*

En relación con la otra parcela de la alegante debemos señalar que se mantiene la clasificación como suelo urbano no consolidado, incluida en la Unidad de Ejecución, exceptuando los terrenos que serán objeto de expropiación por el Ayuntamiento de Los villares, de acuerdo con el citado Proyecto de Encauzamiento, sin perjuicio de que pueda aplicarse lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

*El artículo 114 de la LOUA dispone que “podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.”*

*Y el artículo 120 de la LOUA dispone que “el pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante l entrega de otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida no impedirá el pago en especie o la permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir a la comisión Provincial de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago.”*

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**19. Alegantes:** Doña MARÍA COLMENERO LÓPEZ, doña MARÍA ISABEL Y ROSARIO GALLARDO COLMENERO

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 18-agosto-2008

**Registro de entrada nº:** 3.339

#### **Objeto de la alegación:**

Las alegantes manifiestan que son propietarias de la totalidad de los terrenos situados entre la calle – carretera de Martos y la calle Eliche, calificados con la

Ordenanza 3 - Unifamiliar Aislada grado 4º, en la que existe una vivienda aislada. Solicitan que se califiquen con la Ordenanza 2 - Manzana Cerrada, al igual que el terreno colindante por el sur y los situados justo enfrente.

**Contestación:**

Las determinaciones del nuevo P.G.O.U relativas a la clasificación del suelo se ajustan a lo establecido en la legislación urbanística, como se determina en el artículo 9. B) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que entre las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana recoge que deben: *“mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que procesos inadecuados de desarrollo urbano”*.

El artículo 35 del Texto Refundido de la Ley del Suelo determina los supuestos indemnizatorios por las lesiones de los bienes y derechos que resulten de: la ordenación urbanística, como serían el supuesto de cambio de la ordenación territorial o urbanística, o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, pero siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo, o si transcurridos éstos, la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

La calificación de estos terrenos con la Ordenanza de Unifamiliar Aislada se ajusta a la realidad actual como así reconocen las propias alegantes al señalar que en ellos existe una vivienda unifamiliar aislada. Además, esta calificación es coincidente con la que consta en el planeamiento vigente de Los Villares como son el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del año 2.000.

**Consideración:** DESESTIMADA

**20. Alegante:** Doña MARÍA COLMENERO LÓPEZ

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 18-agosto-2008

**Registro de entrada nº:** 3.340

**Objeto de la alegación:**

La alegante manifiesta que es propietaria de una vivienda en calle Juana Primera nº 25-B y del terreno restante tras la segregación del solar sobre el cual se edificó la vivienda anterior, además del 50% de otro solar en calle Juana Primera nº 23. Estos terrenos se califican en el documento inicial de dos formas: con la Ordenanza 3 – Unifamiliar Aislada grado 4º; y como sistema general dotacional para uso educativo.

Solicita que se califiquen con la Ordenanza nº 2 – Manzana Cerrada, además de prever la asignación de aprovechamientos en contraprestación del terreno calificado como sistema general.

**Contestación:**

El 6 de noviembre de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Los Villares aprobó definitivamente la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía que es el planeamiento vigente en el término municipal, conjuntamente con el documento de Normas Subsidiarias en lo que no se oponga al documento de Adaptación.

En ese documento el terreno de la alegante tiene la siguiente calificación:

- La parte de la parcela donde se localiza la vivienda, está incluido en le Unidad de Ejecución 2-B y por tanto, el régimen aplicable es de suelo urbano no consolidado. Esta Unidad de Ejecución tiene fijado un índice de edificabilidad de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (según se determina en la Memoria del documento de Adaptación), y un aprovechamiento medio de  $0,91 \text{ m}^2$  de residencial en régimen libre por  $\text{m}^2$  de suelo, ya que el 30% de la edificabilidad debe ser destinada a vivienda protegida.
- El resto del terreno está clasificado como sistema general dotacional.

En el documento del P.G.O.U aprobado inicialmente, el terreno donde se localiza la vivienda, con una superficie de  $828 \text{ m}^2$ , que incluye la parcela catastral ocupada por la vivienda, así como parte de la parcela catastral de la que se segregó el terreno ocupado por la vivienda, y desde el que se produce el acceso a la misma desde la calle Juana Primera, se calificaba con la ordenanza de unifamiliar aislada grado 4º, para el se fijaba un índice de edificabilidad de  $0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , con una parcela mínima a efectos de parcelaciones o reparcelaciones de  $400 \text{ m}^2$  y frente mínimo de 14 metros.

Considerando la superficie construida que consta en el catastro que es de  $300 \text{ m}^2$  de techo edificable sobre la parcela catastral adscrita de  $250 \text{ m}^2$  de suelo, resultaría un índice de edificabilidad de  $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , pero si contabilizáramos la parcela calificada en el documento inicial tendríamos un índice resultante de  $0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . No obstante, la parcela catastral colindante por el sur y que también está edificada tiene una superficie de  $260 \text{ m}^2$  de suelo con un total construido de  $380 \text{ m}^2$  lo que implica un índice resultante de  $1,46 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Teniendo en cuenta lo señalado anteriormente, se admite modificar la ordenanza aplicable a la zona que sería de la Unifamiliar Adosada que se ajusta a las condiciones tipológicas y de aprovechamiento de las dos edificaciones existentes en la zona, más que a las determinaciones de la Manzana Cerrada como solicita la alegante, ya que por ejemplo las edificaciones existentes están retranqueadas de la alineación exterior, circunstancia a no admisible en el ámbito de la Ordenanza de Manzana Cerrada, en la que la línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior.

En el documento del P.G.O.U, la ordenanza de Unifamiliar Adosada tiene fijado un índice de edificabilidad de  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , con una parcela mínima de  $120 \text{ m}^2$  y frente no menor de 6 metros, a efectos de parcelaciones y segregaciones.

También se modifica el ámbito de la Unidad de Ejecución ampliando la zona de vivienda unifamiliar Aislada a todo el frente sobre la calle Juana Primera, así como a la zona situada al norte de la calle de nueva apertura que da continuidad a la calle Juan de Reolid enlazando con la calle Carolina.

Asimismo, se reduce el terreno clasificado como sistema general dotacional, adscribiendo su obtención al conjunto de las Unidades de Ejecución delimitadas, para lo que se debe proceder a delimitar varias áreas de reparto con unidades de ejecución de características similares, para determinar los excesos de aprovechamiento que corresponderían a los propietarios de este terreno clasificado igualmente en el planeamiento vigente de Los Villares como sistema general

dotacional, así como el otro terreno de sistema general junto a la piscina municipal y que en la actualidad aún no han sido obtenidos por el Ayuntamiento.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**21. Alegante:** Doña MARÍA COLMENERO LÓPEZ

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 18-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.341

**Objeto de la alegación:**

La alegante manifiesta que es propietaria del inmueble sito en calle Cavilsa nº 1 que se encuentra afectado por la nueva alineación propuesta para la calle. Solicita que se mantenga la anchura actual o *“en su lugar se disponga lo necesario para que en el caso de realizarse nuevas construcciones, estas se retranqueen hasta la consecución de la anchura pretendida”*.

**Contestación:**

En el documento inicial del P.G.O.U se fija la misma alineación para la edificación en la calle Cavilsa que en el documento de las Normas Subsidiarias del año 2.000. En el nuevo plano parcelario catastral consta que la alineación fijada para el solar al que se refiere la alegante es coincidente con la fijada en el documento inicial del P.G.O.U, por lo que no sería necesario producir el retranqueo de la edificación.

No obstante, cabría redactar un Estudio de Detalle para ordenar la edificación si hubiera que efectuar retranqueo de la edificación.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**22. Alegante:** Doña MARÍA COLMENERO LÓPEZ

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 18-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.342

**Objeto de la alegación:**

La alegante manifiesta que es propietaria de un terreno sito en carretera de Martos junto al puente de la Priscalea que se clasifica como suelo urbanizable sectorizado. Solicita que se clasifique como suelo urbano consolidado con la ordenanza de Manzana Cerrada, al igual que en las Normas Subsidiarias vigentes.

**Contestación:**

El terreno señalado por la alegante se clasificaba como suelo urbanizable sectorizado en el documento inicial, al considerar como límite del suelo urbano consolidado el ocupado por las edificaciones. El resto del terreno colindante se incluía en el sector S-1, incluyendo aquellos suelos que pudieran estar afectados por la llanura de inundación de los ríos Frío y Eliche.

El terreno a que se refiere la alegante forma parte de una única parcela catastral que corresponde a la parcela 6 de la manzana 012, con dos referencias catastrales: 23099A012000060000IT y 23099A012000060001OY, que se extiende desde el borde de la parcela construida en el este, a lo largo de la travesía de la carretera de Martos hasta el borde oeste que se corresponde con el río Eliche.

De acuerdo con el Estudio Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ayuntamiento de Los Villares (por consultoría externa) por requerimiento de la Agencia Andaluza del Agua, debe modificarse la delimitación del sector de suelo urbanizable S-1 delimitado en el documento aprobado inicialmente del P.G.O.U. para excluir los terrenos incluidos en la zona inundable para el periodo de retorno de 500 años.

El terreno indicado por la alegante resulta afectado en su mayor parte por la llanura de inundación por lo que sólo cabría calificar una superficie de aproximadamente 100 m<sup>2</sup> pero con un fondo edificable que se delimita por una línea oblicua a la alineación sobre la travesía de la carretera, con un fondo de entre 5 y 8 metros lo que dificulta cualquier actuación edificatoria.

Ante esta situación, caben dos alternativas:

- a) Clasificarlo como suelo no urbanizable de especial protección por la afección hidrológica.
- b) Clasificarlo como sistema general de espacios libres, adscribiendo su obtención al suelo urbanizable.

Teniendo en cuenta la solicitud de la alegante se opta por su clasificación como sistema general de espacios libres, adscrito al área de reparto del suelo urbanizable no sectorizado residencial que está integrado por el sector NS-1, anterior S-1.

**Consideración:** DESESTIMADA

**23. Alegante:** Doña MARÍA COLMENERO LÓPEZ

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 18-agosto-2008

**Registro de entrada nº:** 3.343

**Objeto de la alegación:**

La alegante es propietaria de una vivienda en calle La Guardia nº 36 que figura incluida en la Unidad de Ejecución nº 6, pero que considera debe excluirse de la misma por considerar que es suelo urbano consolidado.

*Considera que si "existen motivos de utilidad pública que justifiquen el cambio de tratamiento de esta finca, y efectivamente concurren, se debería actuar vía expropiatoria, pero nunca realizando una adscripción a una Unidad de Ejecución".*

**Contestación:**

La parcela que indica la alegante, de la que no acompaña plano de localización, que identifica con el nº 36 de la calle La Guardia se localiza al sur de dicha calle, por lo que no se localizaría en la Unidad de Ejecución nº 6 sino que está clasificado como suelo urbano consolidado, tal como solicita la alegante.

**Consideración:** ESTIMADA

**24. Alegantes:** Doña MARÍA LUISA Y PILAR GARCÍA MARQUÉS

**Localización:** La Pandera

**Fecha:** 18-agosto-2008

**Registro de entrada nº:** 3.344

**Objeto de la alegación:**

Las alegantes son propietarias en proindiviso de las parcelas 3-A y 3-B de la urbanización La Pandera, con unas superficies respectivamente de 3.935,61 m<sup>2</sup> y 5.792,32 m<sup>2</sup>. Que en las Normas Subsidiarias vigentes aparece una única parcela por lo que solicitan corregir dicho error.

#### **Contestación:**

La parcela catastral señalada por las alegantes en el plano adjunto no se ajusta la que consta en el catastro con la referencia 0376205VG3607N0001YE y que es la n° 5 de la manzana 03762, con una extensión superficial de 5.854 m<sup>2</sup> y no los 9.727,93 m<sup>2</sup> que señalan las alegantes como suma de las superficies de ambas parcelas. No obstante, por el este colinda con otra parcela identificada como la n° 6 de la misma manzana y que tiene una superficie de 2.146 m<sup>2</sup> que bien podría corresponder con la indicada por las alegantes.

El artículo 101 - Condiciones de la parcela de las Normas Urbanística del documento inicial del P.G.O.U, en su punto 2 determina que *“en el núcleo urbano de La Pandera no se permiten segregaciones de las parcelas catastrales existentes en el momento de la aprobación inicial del P.G.O.U. No obstante, se admiten segregaciones siempre que la parcela de la se segrega tenga una superficie no inferior a tres mil (3.000) metros cuadrados”*.

No obstante, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial del P.G.O.U, y que posteriormente se produjo la actualización del catastro, consideramos que [debe modificarse la redacción del artículo 101 de las Normas Urbanísticas, sustituyendo la referencia de aprobación inicial por la de aprobación definitiva](#).

Si las referencias de las parcelas que se han indicado anteriormente son las correctas, no existe ningún error y se podrá construir en las dos parcelas.

#### **Consideración: ESTIMADA PARCIALMENTE**

**25. Alegante:** Doña ROSARIO AGUILAR PEÑA

**Localización:** Normativa

**Fecha:** 18-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.345

#### **Objeto de la alegación:**

Manifiesta su disconformidad con la obligación que determina el artículo 61 de la Ordenanza Municipal de la Edificación de instalar energía solar para el agua caliente sanitaria, que considera va más allá de lo que establece el Código Técnico de la Edificación.

En relación con el artículo 141 – Accesos a los garajes aparcamientos – de la misma Ordenanza, considera que puede ser problemática su aplicación por lo plantea suprimir el punto 2 de dicho artículo. También plantea la modificación de la redacción del punto 4 de dicho artículo relativa a la superficie máxima de los garajes en relación con la obligación de disponer de otro acceso peatonal, de 100 a 600 m<sup>2</sup>.

#### **Contestación:**

La redacción del artículo 61 se ajusta a lo que determina el Código Técnico de la Edificación, norma CT-HE-4 que dice lo siguiente: *“los edificios dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua caliente*

*sanitaria. Esta exigencia es aplicable a los edificios de nueva construcción y a la rehabilitación de edificios existentes de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta”.*

No obstante, se cambia el enunciado del artículo por Energías renovables con la siguiente redacción: **El cumplimiento de las condiciones que en cuanto a energías renovables establece el Código Técnico de la Edificación se hará de forma que se minore el impacto estético y visual de la instalación.**

Las condiciones que se establecen en el artículo 141 de la OME tienen en cuenta la situación de los accesos a los garajes de las viviendas unifamiliares, situación no contemplada en el artículo VIII.3.34 de las Normas Urbanísticas de las actuales Normas Subsidiarias.

El punto 4 de dicho artículo 141 está ajustado a la norma CTE-SI de seguridad en caso de incendio que determina que cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de los garajes se delimitará un sector de incendio.

#### **Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**26. Alegante:** Don RAFAEL REDONDO RAMÍREZ

**Localización:** Normativa

**Fecha:** 18-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.346

#### **Objeto de la alegación:**

Manifiesta su disconformidad con la obligación que determina el artículo 61 de la Ordenanza Municipal de la Edificación de instalar energía solar para el agua caliente sanitaria, que considera va más allá de lo que establece el Código Técnico de la Edificación.

En relación con el artículo 141 – Accesos a los garajes aparcamientos – de la misma Ordenanza, considera que puede ser problemática su aplicación por lo plantea suprimir el punto 2 de dicho artículo. También plantea la modificación de la redacción del punto 4 de dicho artículo relativa a la superficie máxima de los garajes en relación con la obligación de disponer de otro acceso peatonal, de 100 a 600 m<sup>2</sup>.

#### **Contestación:**

La redacción del artículo 61 se ajusta a lo que determina el Código Técnico de la Edificación, norma CT-HE-4 que dice lo siguiente: *“los edificios dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua caliente sanitaria. Esta exigencia es aplicable a los edificios de nueva construcción y a la rehabilitación de edificios existentes de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta”.*

No obstante, se cambia el enunciado del artículo por Energías renovables con la siguiente redacción: **El cumplimiento de las condiciones que en cuanto a energías renovables establece el Código Técnico de la Edificación se hará de forma que se minore el impacto estético y visual de la instalación.**

Las condiciones que se establecen en el artículo 141 de la OME tienen en cuenta la situación de los accesos a los garajes de las viviendas unifamiliares, situación no

contemplada en el artículo VIII.3.34 de las Normas Urbanísticas de las actuales Normas Subsidiarias.

El punto 4 de dicho artículo 141 está ajustado a la norma CTE-SI de seguridad en caso de incendio que determina que cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de los garajes se delimitará un sector de incendio.

---

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**27. Alegante:** Don JUAN PEÑA FELIGRERAS**Localización:** Normativa**Fecha:** 18-agosto-2008**Registro de entrada n°:** 3.347**Objeto de la alegación:**

Manifiesta su disconformidad con la obligación que determina el artículo 61 de la Ordenanza Municipal de la Edificación de instalar energía solar para el agua caliente sanitaria, que considera va más allá de lo que establece el Código Técnico de la Edificación.

En relación con el artículo 141 – Accesos a los garajes aparcamientos – de la misma Ordenanza, considera que puede ser problemática su aplicación por lo plantea suprimir el punto 2 de dicho artículo. También plantea la modificación de la redacción del punto 4 de dicho artículo relativa a la superficie máxima de los garajes en relación con la obligación de disponer de otro acceso peatonal, de 100 a 600 m<sup>2</sup>.

**Contestación:**

La redacción del artículo 61 se ajusta a lo que determina el Código Técnico de la Edificación, norma CT-HE-4 que dice lo siguiente: *“los edificios dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua caliente sanitaria. Esta exigencia es aplicable a los edificios de nueva construcción y a la rehabilitación de edificios existentes de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta”*.

No obstante, se cambia el enunciado del artículo por Energías renovables con la siguiente redacción: [El cumplimiento de las condiciones que en cuanto a energías renovables establece el Código Técnico de la Edificación se hará de forma que se minore el impacto estético y visual de la instalación.](#)

Las condiciones que se establecen en el artículo 141 de la OME tienen en cuenta la situación de los accesos a los garajes de las viviendas unifamiliares, situación no contemplada en el artículo VIII.3.34 de las Normas Urbanísticas de las actuales Normas Subsidiarias.

El punto 4 de dicho artículo 141 está ajustado a la norma CTE-SI de seguridad en caso de incendio que determina que cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de los garajes se delimitará un sector de incendio.

---

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**28. Alegante:** Doña MARÍA DE LA CONCEPCIÓN AGUILAR PEÑA**Localización:** Normativa**Fecha:** 18-agosto-2008**Registro de entrada n°:** 3.348

---

**Objeto de la alegación:**

Manifiesta su disconformidad con la obligación que determina el artículo 61 de la Ordenanza Municipal de la Edificación de instalar energía solar para el agua caliente sanitaria, que considera va más allá de lo que establece el Código Técnico de la Edificación.

En relación con el artículo 141 – Accesos a los garajes aparcamientos – de la misma Ordenanza, considera que puede ser problemática su aplicación por lo plantea suprimir el punto 2 de dicho artículo. También plantea la modificación de la redacción del punto 4 de dicho artículo relativa a la superficie máxima de los garajes en relación con la obligación de disponer de otro acceso peatonal, de 100 a 600 m<sup>2</sup>.

**Contestación:**

La redacción del artículo 61 se ajusta a lo que determina el Código Técnico de la Edificación, norma CT-HE-4 que dice lo siguiente: *“los edificios dispondrán de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar para el calentamiento de agua caliente sanitaria. Esta exigencia es aplicable a los edificios de nueva construcción y a la rehabilitación de edificios existentes de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta”*.

No obstante, se cambia el enunciado del artículo por Energías renovables con la siguiente redacción: **El cumplimiento de las condiciones que en cuanto a energías renovables establece el Código Técnico de la Edificación se hará de forma que se minore el impacto estético y visual de la instalación.**

Las condiciones que se establecen en el artículo 141 de la OME tienen en cuenta la situación de los accesos a los garajes de las viviendas unifamiliares, situación no contemplada en el artículo VIII.3.34 de las Normas Urbanísticas de las actuales Normas Subsidiarias.

El punto 4 de dicho artículo 141 está ajustado a la norma CTE-SI de seguridad en caso de incendio que determina que cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de los garajes se delimitará un sector de incendio.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE**29. Alegante:** Don JOSÉ HERRADOR HIGUERAS**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 19-agosto-2008**Registro de entrada n°:** 3.372**Objeto de la alegación:**

El alegante manifiesta que es propietario de una parcela de 136 m<sup>2</sup> situada en la Avenida de la Paz, en la que casi la mitad de su superficie se califica como zona verde. Manifiesta su conformidad con el cambio de calificación de industrial a Manzana Cerrada.

**Contestación:**

La parcela que señala el alegante estaba calificada en las Normas Subsidiarias con la Ordenanza Industrial, grado 1º, para la que se determinaba un índice de edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>, en la que el uso característico es el industrial categoría I y situación B, considerando compatibles los

usos: Residencial, Comercio categoría I y del tipo no alimentario, oficinas, y servicios urbanos infraestructurales.

Considerando que existía una vivienda, además de otras parcelas con edificios en construcción, en el documento inicial del P.G.O.U se adoptó el criterio de calificar esta manzana con la Ordenanza nº 2 – Manzana Cerrada en la que el uso característico es el residencial, considerando compatible entre otros el uso industrial. La parcela mínima se fijaba en 150 m<sup>2</sup> de parcela mínima, admitiéndose 3 plantas de altura máxima en planta piso con un fondo de 20 metros.

El 6 de noviembre de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Los Villares aprobó definitivamente la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Posteriormente, el Ayuntamiento ha aprobado inicialmente la Modificación nº 4 de la Adaptación Parcial de las NN.SS. a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de los Villares de 2000, por la que se recalificaba a residencial un ámbito en la Avenida de la Paz (Ronda), calificado como industrial en las Normas Subsidiarias, en el que se localiza la parcela del alegante.

La propuesta consistía en aplicar la ordenanza de Manzana Cerrada, grado 2º, delimitando una Unidad de Ejecución para el reparto de las cargas y beneficios de la actuación, teniendo en cuenta las dotaciones del sistema general de espacios libres y las locales que es necesario prever de acuerdo con la legislación urbanística.

Esta modificación tiene su antecedente en el acuerdo Plenario del 26 de diciembre de 2007 que en el asunto séptimo se aprobó la “rectificación de error en la Ordenanza NN.SS. de aplicación en solares ubicados en la Avenida de la Paz s/nº”, considerando que la calificación de industrial grado 1º de estos terrenos no se ajustaba a la realidad, dejando fuera de ordenación a las construcciones existentes.

Considerando la propuesta formulada por los propietarios de terrenos en el ámbito, el Ayuntamiento ha decidido no continuar con la tramitación de esa modificación, recogiendo en el nuevo documento del P.G.O.U que se somete a nueva información pública la [calificación de una parte como manzana cerrada](#), que engloba la parcela del alegante y que se extiende hacia el norte hasta englobar la parcela en la que existe una edificación en estructura. El resto del ámbito se sigue calificando como industrial.

#### **Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**30. Alegante:** Don FRANCISCO ANGUITA MARTOS

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 19-agosto-2008

**Registro de entrada nº:** 3.383

#### **Objeto de la alegación:**

El alegante indica que es propietario de un solar sobre el que existió una vivienda de dos plantas que fue objeto de demolición con su correspondiente licencia otorgada en 5 de junio de 2006. Que sobre dicho terreno se concedió licencia de edificación el 19 de octubre de 2006 para construir dos viviendas, trasteros y locales.

Que dicho terreno fue cedido en permuta a DELTIR 2006 S.L. mediante contrato suscrito el 9 de marzo de 2007 a cambio de la entrega de dos solares resultantes de la urbanización SAUR 3.

Considera que existe un error en el documento inicial del PGOU al no recoger como solar urbano el terreno indicado.

**Contestación:**

El documento inicial del PGOU incluye el terreno señalado por el alegante en la delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado O-3, recogiendo la ordenación del Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de marzo de 2007.

De acuerdo con lo que determina el artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los terrenos que integran el ámbito del mencionado sector no adquirirán la condición de suelo urbano consolidado, mientras no se concluyan las obras de urbanización, cumpliendo las determinaciones del Plan Parcial.

Teniendo en cuenta que se han concluido las obras de urbanización de la mayor parte del sector, con excepción de una franja colindante con la Urbanización de La Carrasquilla, en la que se delimita una Unidad de Ejecución en el nuevo documento identificada con el nº 7, el resto del ámbito del anterior sector se clasifica como suelo urbano consolidado, integrado en un área con planeamiento incorporado que se identifica como API-3 para recoger las determinaciones que debieren del Plan Parcial desarrollado.

**Consideración:** ESTIMADA

**31. Alegante:** Don ANTONIO FERNÁNDEZ RUIZ

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 20-agosto-2008

**Registro de entrada nº:** 3.389

**Objeto de la alegación:**

El alegante manifiesta que es propietario de una parcela de terreno de unos 5.200 m<sup>2</sup> en el paraje Molino del Rey, la cual ha sido incluida en la Unidad de Ejecución nº 7 del PGOU. En este terreno existe una vivienda unifamiliar aislada construida con licencia municipal de la Comisión de Gobierno del 9 de noviembre de 1992, con la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo del 29 de setiembre de 1992 al localizarse en suelo no urbanizable.

Teniendo en cuenta las cargas previstas para el desarrollo de la Unidad de Ejecución, el alegante solicita la exclusión de este terreno del ámbito de la Unidad de Ejecución.

**Contestación:**

El alegante ya había formulado una sugerencia al Avance del PGOU solicitando la exclusión de este terreno de la Unidad de Ejecución delimitada en dicho documento, y su clasificación como suelo no urbanizable.

[La Unidad de Ejecución 7 delimitada en el documento inicial del P.G.O.U se elimina](#) al evaluar la pendiente de los terrenos, el resultado del Estudio Hidrológico, así

como las recomendaciones de los técnicos de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

**Consideración:** ESTIMADA

---

**32. Alegante:** Doña MARÍA COLMENERO LÓPEZ

**Localización:** núcleo urbano

**Fecha:** 20-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.399

**Objeto de la alegación:**

La alegante considera que se le ha tratado de forma discriminatoria al clasificar como suelo urbano consolidado los terrenos de la zona conocida como Urbanización el Concejo y Tejares de Francia que en el planeamiento vigente estaban clasificados como suelo urbano no consolidado, mientras que por ejemplo se ha modificado el límite del suelo urbano en finca de su propiedad (suponemos que se refiere a terreno objeto de la alegación n° 22).

**Contestación:**

Los terrenos a los que se refiere la alegante, que integraban la Unidad de Ejecución n° 12 y Suelo Urbanizable Ordenado n° 1 del planeamiento vigente, han adquirido la condición de suelo urbano consolidado de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística por lo que en el documento inicial del PGOU se clasifican como suelo urbano consolidado.

Las determinaciones del nuevo PGOU relativas a la clasificación del suelo se ajustan a lo establecido en la legislación urbanística. Si la alegante considera que el nuevo PGOU no se ajusta a la legalidad, y en su caso concreto se ha producido un perjuicio real como consecuencia de la revisión del planeamiento de Los Villares tiene el derecho de acudir a los tribunales de justicia para exigir la responsabilidad patrimonial de la administración actuante, si bien para que nazca el derecho a la indemnización y un correlativo deber de indemnización consideramos que han de concurrir los siguientes requisitos:

- El derecho al aprovechamiento urbanístico se ha adquirido o patrimonializado, al amparo del plan anterior que se revisa. Se trataría de un aprovechamiento patrimonializado que no ha sido efectivamente materializado en una edificación.
- El aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable según el nuevo plan debe ser inferior al ya patrimonializable con base al planeamiento anterior.
- Que la revisión del planeamiento se produzca antes de transcurrir los plazos previstos, o transcurridos aquellos, si la ejecución no se hubiese llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

El carácter excepcional de estos requisitos ha quedado subrayado con bastante nitidez por la jurisprudencia más reciente, como ejemplo la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2002.

**Consideración:** DESESTIMADA

---

**33. Alegante:** Don VICTORIANO PEÑA CÁRDENAS

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 21-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.409

**Objeto de la alegación:**

El alegante manifiesta ser propietario de un terreno con unos 1.006 m<sup>2</sup> que está situado en la carretera de Valdepeñas nº 34 y que en el documento inicial del P.G.O.U se incluye en la Unidad de Ejecución nº 5. Solicita que se excluya del ámbito una parte de la finca con una superficie aproximada de 473 m<sup>2</sup> en la que se ubica una vivienda que fue construida con la correspondiente licencia municipal de obras, desplazando el vial hacia el sur.

**Contestación:**

El terreno señalado por el alegante también se encuentra incluido en la Unidad de Ejecución nº 8 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Villares. Además, la edificación existente ocupa parcialmente el suelo libre privado de edificación, que coincide con la zona de retranqueo de las actuales Normas Subsidiarias, con lo cual de facto esta edificación se encuentra en situación legal de fuera de ordenación.

El alegante pretende desplazar el vial propuesto en el documento inicial hacia el sur para no afectar a su parcela, si bien la consecuencia sería que se afectara a la piscina existente en la parcela colindante que también se encuentra edificada. El nuevo vial beneficia a los propietarios de ambas parcelas por cuanto aumenta sustancialmente el lindero exterior de las parcelas, pudiendo realizarse el acceso de vehículos desde este nuevo vial, en vez desde la actual travesía de la carretera, lo que indudablemente incidirá en la seguridad vial.

En el Estudio de Detalle que debe redactarse según se determina en la ficha de la Unidad de Ejecución podrá ajustarse el trazado en planta de la calle de acceso desde la travesía de la carretera, además de definir la rasante para su concreción en el correspondiente Proyecto de Urbanización, en una secuencia lógica desde la escala general del planeamiento general a la más detallada del Estudio de Detalle y del Proyecto de Urbanización.

**Consideración:** DESESTIMADA

**34. Alegante:** Don ALFONSO MANUEL GONZÁLEZ LOMAS e/r de la Comunidad de Propietarios el Ojranzo

**Localización:** La Pandera

**Fecha:** 21-agosto-2008

**Registro de entrada nº:** 3.412

**Objeto de la alegación:**

En primer lugar el alegante manifiesta que la urbanización La Pandera es un Suelo Urbano Consolidado por dos razones:

- Porque la urbanización está completamente ejecutada conforme a las determinaciones del Plan Parcial A de la Pandera, si bien está pendiente la construcción de la estación depuradora, manifestando su disponibilidad a suscribir un Convenio Urbanístico en el que se acometieran cuantas cuestiones fueran necesarias sobre los servicios urbanísticos de la urbanización.

Consideran que no pueden asumir la obligación de construir un colector que conduzca el efluente de dicha estación depuradora hasta un punto del río Frío aguas debajo de los puntos de toma de los abastecimientos de Los Villares y Jaén.

Consideran que esta obligación sólo sería exigible en el suelo urbanizable ordenado pero no al suelo urbano consolidado.

- Porque *“los solares de este núcleo se encuentran edificados en más de sus dos terceras partes”*.

En segundo lugar consideran que el plano PAN-1 es incorrecto en cuanto a la parcelación. Considera que debe reflejarse la parcelación del plano nº 5 de las Normas Subsidiarias, corrigiendo algunos errores materiales.

En tercer lugar proponen una serie de modificaciones en la Ordenanza 3 – Unifamiliar Aislada:

- En artículo 97 – Ámbito y tipología que se indique en el punto 2 que en la urbanización de La Pandera la tipología será exclusivamente aislada.
- En artículo 101 – Condiciones de la parcela, punto 2 que se sustituya la referencia a las parcelas catastrales por las que se reflejan en un plano que coincide con correcciones con el nº 5 de las actuales NNSS.
- En artículo 105 – Coeficiente de edificabilidad que se cambie lo que consta en las actuales NNSS y en el documento inicial del PGOU que limita el total de superficie construida en cada parcela a 1.200 m<sup>2</sup> por el índice de edificabilidad neto de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Contestación:**

En el propio escrito de la alegación se reconoce que no se han cumplido todas las condiciones impuestas en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial por la Comisión Provincial de Urbanismo del 6 de febrero de 1985, al indicar que está pendiente la construcción de la estación depuradora. Asimismo, debemos indicar al alegante que la ejecución del colector que se indica en la ficha de la Unidad de Ejecución es también una obligación impuesta en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial, circunstancia que parece desconocer la Comunidad de Propietarios al señalar taxativamente que esa *“condición u obligación que ni tan siquiera venía impuesta en el Plan Parcial de 1985”*.

En definitiva que como no se han cumplido las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial el ámbito de la urbanización de La Pandera se clasificaba como suelo urbano no consolidado en el documento inicial del P.G.O.U.

Teniendo en cuenta las conversaciones mantenidas por el Ayuntamiento de Los Villares con la Comunidad de Propietarios de la Urbanización La Pandera, ésta asume la ejecución de las obras y la elaboración del Plan de Autoprotección de acuerdo con la legislación vigente y que ha recordado la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

En base a lo anterior [se clasifica el ámbito de la Urbanización como suelo Urbano Consolidado, ajustando sus límites en los extremos este y oeste de acuerdo con el parcelario catastral y la delimitación que consta en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA.](#)

La normativa urbanística particular aplicable a la zona de Unifamiliar Aislada del documento inicial del P.G.O.U difiere en algunas de las determinaciones contenidas en el documento de Normas Subsidiarias, que a su vez modifica también algunas de las condiciones particulares de la normativa del Plan Parcial de 1.985, tal y como se indica a continuación:

1. En relación con el parcelario debe señalarse que [en el plano de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación PAN-1 se va recoger el parcelario que consta en el catastro de urbana, con la última actualización efectuada por la Oficina del Catastro.](#)
2. En cuanto al tamaño mínima de parcela el Plan Parcial señalaba que no podría ser inferior a 3.000 m<sup>2</sup>, salvo que la parcela tuviera una fachada a vía pública igual o superior a 50 metros en cuyo caso la parcela mínima sería de 1.500 m<sup>2</sup>. En el documento del P.G.O.U se mantienen las determinaciones de las NN.SS. por la que no se permiten segregaciones de las parcelas catastrales existentes, si bien se admiten segregaciones siempre que su objeto sea el agregar a parcelas existentes y siempre que la parcela de la que se segrega tenga una superficie no inferior a 3.000 m<sup>2</sup>.

No obstante, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial del P.G.O.U, y que posteriormente se produjo la actualización del catastro, consideramos que [debe modificarse la redacción del artículo 101 de las Normas Urbanísticas, sustituyendo la referencia de aprobación inicial por la de aprobación definitiva.](#)

3. No existe inconveniente en [modificar la redacción del artículo 97.2 de las normas urbanísticas, señalando que en el núcleo de La Pandera la única tipología admisible es la unifamiliar aislada.](#)
4. En cuanto a la posición de la edificación en la parcela el Plan Parcial fijaba un retranqueo de 3 metros de las parcelas colindantes. En el documento del P.G.O.U, se fija un retranqueo de 5 metros de todos los linderos, que aumenta en 2 metros el retranqueo recogido en el documento de las NN.SS.

Además, se limita la ocupación máxima de la parcela que no podrá superar los 200 m<sup>2</sup>, igual que en las NN.SS., limitación que afecta tanto a las plantas sobre rasante como bajo rasante.

Y se determina que al menos el 50% de la superficie no ocupable deberá ajardinarse, integrando la vegetación natural existente, al igual que las NN.SS.

5. En relación con la altura de la edificación en el Plan Parcial se permitían 3 plantas y 9 metros, limitándose en el documento inicial del P.G.O.U a 2 plantas y 7 metros, medidos asimismo en cualquier punto de la fachada. [Esta condición deberá modificarse en el nuevo documento admitiendo las 3 plantas y 9 metros, al igual que se determina en las NN.SS.](#)
6. En cuanto a la edificabilidad permitida en el Plan Parcial se determinaba un aprovechamiento neto de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> equivalente a 0,0666 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por lo que para una parcela tipo de 3.000 m<sup>2</sup> la edificabilidad resultante sería de 200 m<sup>2</sup>.

En el documento de NN.SS. no se fijaba edificabilidad por lo que podrían construirse 600 m<sup>2</sup> (200 x 3 plantas) en cada parcela, resultando un índice de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para una parcela de 3.000 m<sup>2</sup>.

En el documento inicial del P.G.O.U se determinaba que la superficie máxima construida sería de 1.200 m<sup>2</sup>, **determinación que debe corregirse limitando la edificabilidad a 0,067 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela.**

### **Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**35. Alegantes:** Don FRANCISCO DÍAZ TUÑÓN, don MIGUEL CABRERA MORENO, don JOSÉ CABRERA MOLINA, doña ÁNGELES MARTÍNEZ HIGUERAS, herederos de MARÍA CABRERA MORENO, doña PURIFICACIÓN HERRADOR HIGUERAS, don JOSÉ HUERTAS JIMÉNEZ, don ÁNGEL CABRERA HERRADOR, doña ROSARIO HERRADOR MÁRMOL, don ÁNGEL RUIZ ESTRELLA, don FRANCISCO DEL MORAL ARAQUE, doña REGINA MOLINA ALCALDE, don JUAN MIGUEL MARTÍNEZ LÓPEZ, don JOSÉ MARTOS CABRERA, don MIGUEL FERNÁNDEZ PALACIOS y herederos de JUAN RAMÍREZ MARTÍNEZ

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 21-agosto-2008

**Registro de entrada n°:** 3.413

### **Objeto de la alegación:**

Manifiestan su disconformidad con el Proyecto de Encauzamiento del Río Frío por lo siguiente:

- Que es excesiva la anchura de 18 metros desde la mitad del cajón hasta el límite de las alineaciones. Consideran que debe reducirse a 11,71 metros.
- Que no pueden aceptar un Convenio Urbanístico de Gestión sin la seguridad de que el proyecto sea viable por la edificación existente en el puente del Nogueral.
- Porque se les impone la ejecución del acerado colindante con las nuevas alineaciones.

### **Contestación:**

El "Proyecto de Encauzamiento del tramo urbano del río Frío a su paso por la ciudad de Los Villares", redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Juan Cameros López, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Los Villares en la sesión del 6 de marzo de 2009, en el que se recoge la expropiación de los terrenos necesarios como se determina en el plano 16 de afecciones sobre las propiedades colindantes.

Se mantiene el ámbito de la Unidad de Ejecución n° 3 delimitada en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de planeamiento municipal del 2.000, exceptuando los terrenos que serán objeto de expropiación de acuerdo con el Proyecto aprobado, sin perjuicio de que puedan suscribirse Convenios de permuta de los terrenos necesarios para la ejecución del Proyecto de Encauzamiento con aprovechamientos de cesión al Ayuntamiento en esta Unidad de Ejecución.

El artículo 114 de la LOUA dispone que "*podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la*

*distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los acuerdos de la liberación de la expropiación de bienes afectados."*

Y el artículo 120 de la LOUA dispone que *"el pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante la entrega de otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida no impedirá el pago en especie o la permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir a la comisión Provincial de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago."*

**Consideración:** DESESTIMADA

---

**36. Alegante:** Doña PURIFICACIÓN HERRADOR HIGUERAS

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 1-setiembre-2008

**Registro de entrada nº:** 3.559

**Objeto de la alegación:**

Considera que en la Unidad de Ejecución nº 3 se prevé una calle que no puede ser viable al no tener salida y tener una excesiva pendiente. Solicita que se suprima dicha calle ¿??

**Contestación:**

La Ejecución de la calle será objeto de Proyecto de Urbanización que deberá redactarse en desarrollo de la Unidad de Ejecución, en consonancia con las rasantes contempladas en "Proyecto de Encauzamiento del tramo urbano del río Frío a su paso por la ciudad de Los Villares", redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Juan Cameros López, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Los Villares en la sesión del 6 de marzo de 2009.

**Consideración:** DESESTIMADA

**37. Alegante:** Don JUAN HERRADOR GÓMEZ

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 1-setiembre-2008

**Registro de entrada nº:** 3.813

**Objeto de la alegación:**

El alegante manifiesta que es propietario de un terreno en la zona Molino del Rey, junto al depósito de agua, clasificado en el documento inicial del PGOU como suelo urbano no consolidado e incluido en la Unidad de Ejecución nº 7. Solicita que se clasifique como suelo urbano consolidado por estar incluido en el catastro, pudiendo construir con un fondo de 20 metros.

**Contestación:**

[Se modifica el límite del suelo urbano consolidado de acuerdo con lo recogido en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de planeamiento municipal del 2.000.](#)

Teniendo en cuenta el parcelario actual, las edificaciones existentes y la necesaria separación de las edificaciones en relación con el depósito de agua del Cerrajón se reajustan las calificaciones definidas en las Normas Subsidiarias.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**38. Alegante:** Don CASIMIRO LUQUE LUQUE, hermanos MOLINA GALLARDO y don JUAN DELGADO CARRILLO

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 3-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.303

**Objeto de la alegación:**

Los alegantes manifiestan ser propietarios de terrenos urbanos en la zona Molino del Rey, junto al depósito de agua, clasificados en el documento inicial del PGOU como suelo urbano no consolidado e incluidos en la Unidad de Ejecución n° 7. Solicitan que se clasifiquen como suelo urbano consolidado, pudiendo construir con un fondo de 20 metros.

**Contestación:**

Se modifica el límite del suelo urbano consolidado de acuerdo con lo recogido en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de planeamiento municipal del 2.000.

Teniendo en cuenta el parcelario actual, las edificaciones existentes y la necesaria separación de las edificaciones en relación con el depósito de agua del Cerrajón se reajustan las calificaciones definidas en las Normas Subsidiarias.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**39. Alegante:** Don JOSÉ ANGEL GARCIA BELLO

**Localización:** La Pandera

**Fecha:** 4-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.321

**Objeto de la alegación:**

El alegante manifiesta ser propietario de la parcela 80-A de la urbanización de La Pandera, aportando copia de la Resolución de la Alcaldía del 21 de enero de 2004 otorgando licencia municipal de parcelación a Manuel Ávila Sánchez sobre la parcela 80, resultando dos parcelas de superficie 4.314,419 m<sup>2</sup> y 3.425,987 m<sup>2</sup>.

**Contestación:**

El artículo 101 - Condiciones de la parcela del documento inicial del P.G.O.U, en su punto 2 determina que *“en el núcleo urbano de La Pandera no se permiten segregaciones de las parcelas catastrales existentes en el momento de la aprobación inicial del P.G.O.U. No obstante, se admiten segregaciones siempre que la parcela de la se segrega tenga una superficie no inferior a tres mil (3.000) metros cuadrados”*.

Examinado el parcelario catastral la división a la que alude el alegante no figura en dicho plano, por lo que no cabría recogerla salvo que se procediera a su modificación por la Oficina del Catastro, aportando la documentación pertinente.

No obstante, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial del P.G.O.U, y que posteriormente se produjo la actualización del catastro, consideramos que **debe modificarse la redacción del artículo 101 de las Normas Urbanísticas, sustituyendo la referencia de aprobación inicial por la de aprobación definitiva.**

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE**40. Alegante:** Don LUÍS CALLEJÓN AVILA**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 4-setiembre-2008**Registro de entrada n°:** 4.323**Objeto de la alegación:**

El alegante manifiesta ser propietario de un terreno de 9.396 m<sup>2</sup> situado al sur del suelo urbanizable no sectorizado NS-2. Solicita poder construir una residencia de ancianos y geriátrico.

**Contestación:**

El terreno indicado por el alegante está incluido en el ámbito del Suelo No Urbanizable de especial protección por constituir Complejos Serranos de interés ambiental (SNU-CS) que deviene del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia, planeamiento que es vinculante en la clasificación del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con la normativa aplicable, pendiente de su aceptación o reajuste en la Declaración Previa de Impacto Ambiental por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, ese uso no se considera compatible, por lo que no podrá ser autorizable por el Ayuntamiento.

**Consideración:** DESESTIMADA**41. Alegante:** Doña ADORACIÓN ROMERO GALIANO**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 5-setiembre-2008**Registro de entrada n°:** 9.330**Objeto de la alegación:**

La alegante manifiesta ser propietaria de un terreno con fachada a las calles Obispo y Borbote y que se encuentra parcialmente incluido en la Unidad de Ejecución 6-C de las vigentes Normas Subsidiarias. Solicita se excluya de la nueva Unidad de Ejecución que se delimite.

**Contestación:**

El terreno indicado por la alegante está incluido en su mayor parte en la Unidad de Ejecución n° 6 del documento inicial del P.G.O.U., delimitación que se corresponde con la recogida en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de planeamiento municipal del 2.000, en la que se identifica como UE-6-C.

Se trata de un suelo urbano no consolidado de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la LOUA por carecer de urbanización consolidada, ya que no existen todos los servicios e infraestructuras precisas para servir a las edificaciones previstas por el planeamiento.

**Consideración:** DESESTIMADA**42. Alegante:** Don MANUEL ALCALDE MORENO**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 5-setiembre-2008**Registro de entrada n°:** 4.334**Objeto de la alegación:**

El alegante manifiesta ser propietario de una finca que se encuentra parcialmente incluida en el ámbito del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-1. Solicita la inclusión de la totalidad de la finca según plano aportado.

**Contestación:**

De acuerdo con el Estudio Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ayuntamiento de Los Villares (por consultoría externa) por requerimiento de la Agencia Andaluza del Agua, debe modificarse la delimitación del sector de suelo urbanizable S-1 delimitado en el documento aprobado inicialmente del P.G.O.U. para excluir los terrenos incluidos en la zona inundable para el periodo de retorno de 500 años.

Teniendo en cuenta esta circunstancia el sector se amplía hacia el noroeste por lo que se incluye el terreno señalado por el alegante en el plano adjunto, incluyendo la totalidad de la parcela catastral que tiene un ámbito mayor.

No obstante, teniendo en cuenta la disponibilidad de suelo recientemente urbanizado no se considera conveniente mantener la programación de este suelo por lo que se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado NS-1.

**Consideración:** ESTIMADA

---

**43. Alegante:** Doña MARÍA HIDALGO DE LA PARRA      **Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 8-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.349

**Objeto de la alegación:**

La alegante manifiesta ser propietaria de una finca de 1.435 m<sup>2</sup> según el Registro de la Propiedad, en la que existe una vivienda con 106 m<sup>2</sup>, además de zona ajardinada, piscina, cocheras y pequeño huerto, ordenándose en tres niveles. Una parte de la finca se encuentra incluida en la Unidad de Ejecución n° 8 lo que implica una reducción de la parcela en relación con la calificación como suelo urbano consolidado de las Normas Subsidiarias vigentes, estando afectada por el trazado de un vial sobre camino existente, circunstancias que fueron manifestadas en la sugerencia presentada al Avance.

Solicita que se excluya la parte de su parcela del ámbito de la Unidad de Ejecución n° 8, manteniendo su calificación actual.

**Contestación:**

El planeamiento vigente en Los Villares (Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal) califican la parcela de la alegante con la ordenanza de Edificación Unifamiliar Aislada grado 6º, estando afectada en una pequeña franja por la ampliación de la calle prevista sobre camino existente. De acuerdo con el grado aplicable la parcela puede ser objeto de segregación cumpliendo la condición de parcela mínima de 300 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 12,50 metros, admitiéndose una ocupación por la edificación del 30% y un índice de edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En el documento inicial del P.G.O.U se propone dar continuidad a la calle existente en fondo de saco para enlazar la travesía de la carretera de Valdepeñas con la calle prevista ya en el planeamiento vigente sobre el camino existente, delimitando una

Unidad de Ejecución nº 8 con los objetivos de completar la trama urbana y obtener suelo libre de uso público en el borde del arroyo de Río Frío.

La parte de la parcela de la alegante ocupada por la vivienda e instalaciones anejas se clasifica como suelo urbano consolidado, calificándola con la Ordenanza nº 3 – Unifamiliar Aislada, grado 5º, en la que la parcela mínima se fija en 300 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 12,50 metros, una ocupación del 30% y un índice de edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El resto de la parcela que se incluye en la Unidad de Ejecución está afectada en unos 210 m<sup>2</sup> por la ampliación y continuidad de calles existentes, calificando el resto con la Ordenanza nº 3 Unifamiliar Aislada, grado 4º, en el que la parcela mínima se fija en 400 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 14 metros, con una ocupación del 30% y un índice de edificabilidad de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en la que es posible construir una nueva vivienda con fachada a las dos nuevas calles.

El desarrollo de la Unidad de Ejecución requiere la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle que definirá con mayor precisión las alineaciones propuestas en el PGOU, así como las rasantes de los viales, para su desarrollo posterior en el Proyecto de Urbanización que implicará la ejecución de las redes de infraestructuras de servicio necesarias para su posterior consideración como suelo urbano consolidado, una vez que se concluyan las obras y su recepción por el Ayuntamiento. También deberá redactarse y tramitarse un Proyecto de Reparcelación que es el instrumento previsto en la legislación urbanística para el reparto de las cargas y beneficios del planeamiento entre todos los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito, porque todos los propietarios tienen la obligación de ceder los terrenos destinados a las dotaciones locales y generales que determina el P.G.O.U y la legislación urbanística aplicable.

**Consideración:** DESESTIMADA

**44. Alegante:** Don ÁNGEL CHICA GARCÍA

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 9-setiembre-2008

**Registro de entrada nº:** 4.379

**Objeto de la alegación:**

El alegante manifiesta ser propietario de los terrenos situados entre la calle Carolina y la Avenida Juana I que se califican como Sistema General Docente y el resto se incluyen en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 22 (debe decirse Estudio de Detalle nº 4 porque la referencia a la UE es del documento de Avance).

Solicita que estos terrenos se excluyan del Sistema General Docente y del Estudio de Detalle (en vez de UE nº 22), manteniendo las condiciones fijadas en las Normas Subsidiarias vigentes.

**Contestación:**

El 6 de noviembre de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Los Villares aprobó definitivamente la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía que es el planeamiento vigente en el término municipal, conjuntamente con el documento de Normas Subsidiarias en lo que no se oponga al documento de Adaptación.

En ese documento el terreno al que se refiere el alegante tiene la siguiente calificación:

- Una parte está incluido en le Unidad de Ejecución 2-B y por tanto, el régimen aplicable es de suelo urbano no consolidado. Esta Unidad de Ejecución tiene fijado un índice de edificabilidad de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (según se determina en la Memoria del documento de Adaptación), y un aprovechamiento medio de  $0,91 \text{ m}^2$  de residencial en régimen libre por  $\text{m}^2$  de suelo, ya que el 30% de la edificabilidad debe ser destinada a vivienda protegida.
- El resto del terreno está clasificado como sistema general dotacional.

Teniendo en cuenta las determinaciones del planeamiento vigente, se modifican las condiciones fijadas en el documento inicial del P.G.O.U, con lo que en el nuevo documento de información pública se amplía el ámbito de la Unidad de Ejecución, aumentando la zona de vivienda unifamiliar Aislada a todo el frente sobre la calle Juana Primera, así como a la zona situada al norte de la calle de nueva apertura que da continuidad a la calle Juan de Reolid enlazando con la calle Carolina.

Asimismo, se reduce el terreno clasificado como sistema general dotacional, adscribiendo su obtención al conjunto de las Unidades de Ejecución delimitadas, para lo que se debe proceder a delimitar varias áreas de reparto con unidades de ejecución de características similares, para determinar los excesos de aprovechamiento que corresponderían a los propietarios de este terreno clasificado igualmente en el planeamiento vigente de Los Villares como sistema general dotacional, así como el otro terreno de sistema general junto a la piscina municipal y que en la actualidad aún no han sido obtenidos por el Ayuntamiento.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**45. Alegante:** Doña VICTORIANA PARRA FERNÁNDEZ **Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 9-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.380

**Objeto de la alegación:**

La alegante manifiesta ser propietaria de los terrenos situados entre la calle Carolina y la Avenida Juana I que se califican como Sistema General Docente y el resto se incluyen en el ámbito de la Unidad de Ejecución n° 22 (debe decirse Estudio de Detalle n° 4 porque la referencia a la UE es del documento de Avance).

Solicita que estos terrenos se excluyan del Sistema General Docente y del Estudio de Detalle (en vez de UE n° 22), manteniendo las condiciones fijadas en las Normas Subsidiarias vigentes.

**Contestación:**

El 6 de noviembre de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Los Villares aprobó definitivamente la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía que es el planeamiento vigente en el término municipal, conjuntamente con el documento de Normas Subsidiarias en lo que no se ponga al documento de Adaptación.

En ese documento el terreno al que se refiere el alegante tiene la siguiente calificación:

- Una parte está incluido en le Unidad de Ejecución 2-B y por tanto, el régimen aplicable es de suelo urbano no consolidado. Esta Unidad de Ejecución tiene fijado un índice de edificabilidad de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (según se determina en la Memoria del documento de Adaptación), y un aprovechamiento medio de  $0,91 \text{ m}^2$  de residencial en régimen libre por  $\text{m}^2$  de suelo, ya que el 30% de la edificabilidad debe ser destinada a vivienda protegida.
- El resto del terreno está clasificado como sistema general dotacional.

Teniendo en cuenta las determinaciones del planeamiento vigente, se modifican las condiciones fijadas en el documento inicial del P.G.O.U, con lo que en el nuevo documento de información pública se amplía el ámbito de la Unidad de Ejecución, aumentando la zona de vivienda unifamiliar Aislada a todo el frente sobre la calle Juana Primera, así como a la zona situada al norte de la calle de nueva apertura que da continuidad a la calle Juan de Reolid enlazando con la calle Carolina.

Asimismo, se reduce el terreno clasificado como sistema general dotacional, adscribiendo su obtención al conjunto de las Unidades de Ejecución delimitadas, para lo que se debe proceder a delimitar varias áreas de reparto con unidades de ejecución de características similares, para determinar los excesos de aprovechamiento que corresponderían a los propietarios de este terreno clasificado igualmente en el planeamiento vigente de Los Villares como sistema general dotacional, así como el otro terreno de sistema general junto a la piscina municipal y que en la actualidad aún no han sido obtenidos por el Ayuntamiento.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**46. Alegante:** Doña MARÍA ANDREA GÓMEZ MEDINA

**Localización:** Término municipal

**Fecha:** 9-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.383

**Objeto de la alegación:**

La alegante señala que es propietaria de las parcelas 573 y 574 del polígono 6 de rústica, colindantes con la urbanización La Pandera. Adjunta una propuesta de ordenación de esos terrenos como si fuera un suelo urbanizable con una densidad de 10 viviendas por hectárea y una edificabilidad de  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$  para un total de 79 viviendas.

Solicita que se admita la compatibilidad del uso residencial en la categoría de Suelo No Urbanizable de especial protección por Interés Natural.

**Contestación:**

El terreno al que se refiere la alegante ya fue objeto de sugerencia al Avance que fue desestimada en el documento inicial. Afecta en parte al Suelo No Urbanizable de especial protección por constituir Complejos Serranos de interés ambiental SNU-CS, categoría que deviene de la aplicación del PEPMF de la provincia que es vinculante para el planeamiento y en el que no cabe admitir el uso propuesto por la alegante.

El resto del terreno está clasificado como Suelo No Urbanizable de especial protección por Interés Natural (SNU-IN) en el que el uso característico es el agropecuario con las restricciones propias de su localización limítrofe con espacios

de interés natural. No cabe admitir la compatibilidad del uso residencial salvo la vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios o a la guardería de complejos en el medio en parcela mínima de 5 Has.

**Consideración:** DESESTIMADA

---

**47. Alegante:** Don GUSTAVO ARAQUE SÁNCHEZ

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 9-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.384

**Objeto de la alegación:**

El alegante se refiere a un terreno de unos 150 m<sup>2</sup> en el paraje Casería Maximica de los Villares que se ve afectado por la nueva alineación fijada para la calle de acceso al mismo. Solicita que se reduzca la anchura del vial a 3,50 metros.

**Contestación:**

En la cartografía catastral y en la oficina virtual del Catastro no figura el terreno que señala el alegante como parcela independiente, que forma parte de otra de mayor superficie.

Las alineaciones fijadas en el documento inicial se han ajustado a las edificaciones existentes con el objeto de conseguir en algunos tramos de calle la anchura de 8 metros, teniendo en cuenta además que en los dos frentes del tramo en que se localiza el terreno del alegante se admiten las 3 plantas con un total de 11 metros de altura de cornisa, al mantener la calificación de Manzana Cerrada que las Normas Subsidiarias vigentes establecen para esta zona.

Considerando el uso existente en el terreno del alegante se corrigen las alineaciones que se fijan en el documento inicial del P.G.O.U para este terreno, manteniendo la alineación existente.

**Consideración:** ESTIMADA

---

**48. Alegante:** Don MANUEL GUILLERMO MUÑOZ FERNÁNDEZ

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 9-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.385

**Objeto de la alegación:**

El alegante se refiere a un terreno en el paraje Casería Maximica de los Villares que se ve afectado por la nueva alineación fijada para la calle de acceso al mismo. Solicita que se reduzca la anchura del vial a 3,50 metros.

**Contestación:**

En la cartografía catastral y en la oficina virtual del Catastro no figura el terreno que señala el alegante como parcela independiente, que forma parte de otra de mayor superficie.

Las alineaciones fijadas en el documento inicial se han ajustado a las edificaciones existentes con el objeto de conseguir en algunos tramos de calle la anchura de 8 metros, teniendo en cuenta además que en los dos frentes del tramo en que se localiza el terreno del alegante se admiten las 3 plantas con un total de 11 metros de

altura de cornisa, al mantener la calificación de Manzana Cerrada que las Normas Subsidiarias vigentes establecen para esta zona.

Considerando el uso existente en el terreno del alegante se corrigen las alineaciones que se fijan en el documento inicial del P.G.O.U para este terreno, manteniendo la alineación existente.

#### **Consideración:** ESTIMADA

**49. Alegantes:** Don JUAN MANUEL CARRILLO PAREJA y don ANTONIO CASTRO HIGUERAS

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 9-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.389

#### **Objeto de la alegación:**

Los alegantes manifiestan que son legítimos propietarios de terrenos enclavados en el SAUR – 5 de las Normas Subsidiarias, habiéndose aprobado definitivamente el 31 de julio de 2007 la subdivisión de dicho sector en dos ámbitos: 5A y 5B.

Que en el documento inicial del PGOU “*no se establece tal calificación urbanística para los terrenos ubicados en el SAUR 5-A*”, por lo que solicitan incluir en el P.G.O.U el SAUR-5A.

#### **Contestación:**

En el documento inicial del P.G.O.U se adoptó el criterio de clasificar como suelo urbanizable sectorizado los terrenos que integran el sector S-1 Vega del Plantío, clasificando como suelo urbanizable no sectorizado el resto de los terrenos clasificados en el planeamiento vigente como suelo apto para urbanizar, que no se habían desarrollado en los más de 8 años transcurridos desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

El Ayuntamiento Pleno de Los Villares, en Sesión celebrada el día 6 de noviembre de 2009, aprobó definitivamente la Adaptación de las NN.SS. de Planeamiento a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme a lo establecido en el Decreto 11/2008, de 2 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado don destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. El citado acuerdo, junto con el articulado de las Normas Urbanísticas, fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén número 92 del 23 de abril de 2010.

En el apartado III.6.2 del documento de Adaptación y en el artículo 16 de las Normas Urbanísticas se establecen plazos para el desarrollo del suelo urbano y urbanizable, fijando un plazo máximo de tres (3) meses para la presentación de las Bases y Estatutos de las Juntas de Compensación de las Unidades de Ejecución y de los Planes Parciales del suelo urbanizable sectorizado, desde la entrada en vigor de la Adaptación Parcial. Por tanto, se han incumplido los plazos para el desarrollo del sector SAUR-5A por lo que el Ayuntamiento podría cambiar de criterio en cuanto a la programación del suelo urbanizable, sin que de ello se derive responsabilidad del Ayuntamiento de Los Villares.

El artículo 35 del Texto Refundido de la Ley del Suelo determina los supuestos indemnizatorios por las lesiones de los bienes y derechos que resulten de: la

ordenación urbanística, como serían el supuesto de cambio de la ordenación territorial o urbanística, o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, pero siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo, o si transcurridos éstos, la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

No obstante, teniendo en cuenta que los propietarios ya han presentado en el Ayuntamiento una propuesta de ordenación del Plan Parcial, se acepta clasificar este ámbito identificado en el planeamiento vigente como SARU-5A como Suelo Urbanizable Sectorizado S-1, pasando el ámbito del S-1 del documento inicial del P.G.O.U a la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado, teniendo en cuenta la disponibilidad de suelo recientemente urbanizado.

**Consideración:** ESTIMADA

**50. Alegante:** Don BRÍGIDO ALCALDE HIDALGO

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.392

**Objeto de la alegación:**

Como propietario de terrenos situados en calle Molino del Rey o Camino del Molino (frente a los depósitos de agua) que se encuentran parcialmente incluidos en la Unidad de Ejecución n° 7, solicita que se clasifiquen como “urbano directo”.

**Contestación:**

Se modifica el límite del suelo urbano consolidado de acuerdo con lo recogido en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de planeamiento municipal del 2.000.

Teniendo en cuenta el parcelario actual, las edificaciones existentes y la necesaria separación de las edificaciones en relación con el depósito de agua del Cerrajón se reajustan las calificaciones definidas en las Normas Subsidiarias.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**51. Alegante:** Don PEDRO PALACIOS CABRERA

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.395

**Objeto de la alegación:**

El alegante señala lo siguiente:

- Que la delimitación del sector S-2 no se ajusta a la realidad física, ni a la realidad catastral de la propiedad.
- Que en su ámbito existen construcciones y que están en uso como vivienda.
- Que el sector es demasiado grande para su desarrollo conjunto y que presenta unas pendientes excesivas para naves industriales y que la ladera es de roca lo que hace inviable tanto técnica como económicamente la actuación.
- Que la ladera este se destine a usos residenciales.

Solicita que se subdivida en tres sectores y que la zona este se destine a uso residencial. Además plantean la modificación del trazado de la calle.

**Contestación:**

El ámbito del sector S-2 delimitado en el documento inicial del P.G.O.U. se ajusta adecuadamente por el norte al borde del suelo urbano existente, por el este al río Eliche que constituye un límite físico, y por los bordes sur y oeste se ajusta a un viario de enlace con calles existentes y a límites de parcelas catastrales.

En el nuevo documento de Información Pública se reajusta el límite del sector, reduciendo su ámbito por lo que sólo se incluye una pequeña parte de la parcela del alegante para dar continuidad a la calle del polígono recientemente urbanizado. Además, teniendo en cuenta la disponibilidad actual de suelo urbanizado industrial se cambia la categoría a Suelo Urbanizable No Sectorizado (NS-3).

Los viarios señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con trazado discontinuo son indicativos, por lo que será el Plan Parcial el que determine el trazado definitivo para su posterior ajuste en perfil en el o los correspondientes Proyectos de Urbanización.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**52. Alegante:** Doña AMPARO y doña MANUELA MUÑOZ FUENTES, como herederas y e/r de don EDUARDO FUENTES MARTÍNEZ

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.397

**Objeto de la alegación:**

Los alegantes se refieren a las determinaciones de la Unidad de Ejecución n° 8 (si bien el contenido de la alegación es coincidente con la n° 10 referida a la parcela 12 del polígono 7 del catastro de rústica). Consideran excesiva la dotación de zonas verdes que se fija en la ficha en comparación con otras unidades de ejecución, planteando que se pueda trasladar hacia el oeste la calle prevista.

También solicitan que para una mejor información de los propietarios de la Unidad de Ejecución se recojan en la ficha de la Unidad de Ejecución determinaciones de la LOUA y otras que ya se recogen en los distintos documentos del P.G.O.U o de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

**Contestación:**

De acuerdo con el Estudio Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ayuntamiento de Los Villares (por consultoría externa) por requerimiento de la Agencia Andaluza del Agua, debe modificarse la delimitación de la Unidad de Ejecución en la que se incluye el terreno de los alegantes, reduciéndose también la zona verde del documento inicial del P.G.O.U, afectando también a la zona edificable calificada con la ordenanza de Unifamiliar Aislada.

El conjunto de las dotaciones de zonas verdes y/o equipamiento que se recogen en el nuevo documento de información Pública superan ligeramente las dotaciones mínimas establecidas en la LOUA, reduciéndose en un 20% las dotaciones del documento inicial del P.G.O.U.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**53. Alegante:** Don JOSÉ LARA PARRA e/r Sociedad Cooperativa Andaluza COVALMON

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.399

**Objeto de la alegación:**

El alegante manifiesta que el suelo clasificado como Urbanizable No Sectorizado NS-1 del documento inicial del PGOU estaba clasificado como suelo apto para urbanizar SARU-2B-b en las vigentes Normas Subsidiarias, clasificación que equivale en la terminología actual a suelo urbanizable sectorizado.

Que el 26 de enero de 2006 el Ayuntamiento de Los Villares aprobó definitivamente la Innovación por Modificación Puntual de las NN.SS. que consistió en la subdivisión del sector SAUR-2 en dos subsectores: 2A y 2B. Que en la ficha de desarrollo se establecía el plazo de 3 años para la aprobación del Plan Parcial que según el alegante se cumpliría el 26-enero-2009.

Solicitan que se corrija el que consideran error del documento inicial y que en el caso improbable de no corregir esta situación recuerdan a la administración que deberá indemnizar a la entidad mercantil alegante.

**Contestación:**

En el documento inicial del P.G.O.U se adoptó el criterio de clasificar como suelo urbanizable sectorizado los terrenos que integran el sector S-1 Vega del Plantío, clasificando como suelo urbanizable no sectorizado el resto de los terrenos clasificados en el planeamiento vigente como suelo apto para urbanizar, que no se habían desarrollado en los más de 8 años transcurridos desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

El Ayuntamiento Pleno de Los Villares, en Sesión celebrada el día 6 de noviembre de 2009, aprobó definitivamente la Adaptación de las NN.SS. de Planeamiento a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme a lo establecido en el Decreto 11/2008, de 2 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado don destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. El citado acuerdo, junto con el articulado de las Normas Urbanísticas, fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén número 92 del 23 de abril de 2010.

En el apartado III.6.2 del documento de Adaptación y en el artículo 16 de las Normas Urbanísticas se establecen plazos para el desarrollo del suelo urbano y urbanizable, fijando un plazo máximo de tres (3) meses para la presentación de las Bases y Estatutos de las Juntas de Compensación de las Unidades de Ejecución y de los Planes Parciales del suelo urbanizable sectorizado, desde la entrada en vigor de la Adaptación Parcial. Por tanto, se han incumplido los plazos para el desarrollo del sector SAUR-2B-b por lo que el Ayuntamiento puede cambiar de criterio en cuanto a la programación del suelo urbanizable, sin que de ello se derive responsabilidad del Ayuntamiento de Los Villares.

El artículo 35 del Texto Refundido de la Ley del Suelo determina los supuestos indemnizatorios por las lesiones de los bienes y derechos que resulten de: la ordenación urbanística, como serían el supuesto de cambio de la ordenación

territorial o urbanística, o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, pero siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo, o si transcurridos éstos, la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

En consecuencia se mantiene la clasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado el ámbito NS-1, que en el nuevo documento se identifica como NS-2, ya que el sector S-1 también se cambia a la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado, teniendo en cuenta la oferta de suelo urbanizado disponible en el núcleo de Los Villares. Además, se amplía el ámbito de este sector NS-2 por el suroeste hasta la zona delimitada por la zona inundable que resulta del Estudio Hidrológico.

**Consideración:** DESESTIMADA

---

**54. Alegante:** Doña ELISA DELGADO HIGUERAS

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.410

**Objeto de la alegación:**

La alegante considera que la delimitación del sector S-1 no se ajusta a la realidad física de la propiedad, por lo que solicita que se incluya la totalidad de las parcelas 9, 10, 11 y 12 del polígono 11 del catastro de rústica, o en caso contrario se excluya la totalidad de las mismas del ámbito, clasificándolas como suelo no urbanizable.

**Contestación:**

De acuerdo con el Estudio Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ayuntamiento de Los Villares (por consultoría externa) por requerimiento de la Agencia Andaluza del Agua, debe modificarse la delimitación del sector de suelo urbanizable S-1 delimitado en el documento aprobado inicialmente del P.G.O.U. para excluir los terrenos incluidos en la zona inundable para el periodo de retorno de 500 años.

Teniendo en cuenta esta circunstancia el sector se amplía hacia el noroeste, incluyendo los terrenos con menor pendiente, así como los terrenos ocupados por edificaciones con el objeto de integrarlas en el nuevo desarrollo urbanizable, todo ello teniendo en cuenta la afección de la variante de la carretera de Valdepeñas de Jaén.

No obstante, teniendo en cuenta la disponibilidad de suelo recientemente urbanizado no se considera conveniente mantener la programación de este suelo por lo que se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado NS-1.

**Consideración:** ESTIMADA

---

**55. Alegante:** Doña ANA DOLORES HERRADOR HIGUERAS

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.412

**Objeto de la alegación:**

La alegante considera que en el documento inicial del P.G.O.U se han adoptado clasificaciones de suelo en relación con el planeamiento anterior que en su caso ha supuesto una situación de agravio comparativo. Sus terrenos estaban incluidos en

buena parte en la “delimitación de casco urbano”, si bien dispone de más terreno no urbanizable, en el que “se podría haber edificado directamente con tan solo un proyecto de edificación, y si apuramos con un pequeño proyecto de urbanización para terminar de ejecutar en algunas zonas de parte del acerado”. Pregunta a quién corresponde indemnizarla en caso de haber perdido valor en el mercado.

Manifiesta que los viales previstos en la Unidad de Ejecución nº 7 tendrán que hacerse “volados o con peldaños” por la pendiente del terreno, además de otras descalificaciones relativas a la incapacidad del personal técnico del Ayuntamiento y el equipo redactor.

Considera que como esta “Unidad de Ejecución tiene un Aprovechamiento Tipo del 0,50  $m^2/m^2$  ... para una superficie de 3.912  $m^2$  de suelo de su propiedad le corresponderían 1.941  $m^2t/m^2s$ , cuando en las NNSS tiene un aprovechamiento de 9.000  $m^2t/m^2s$ ”.

También señala que el Ayuntamiento le ha ocupado 658,50  $m^2$  para un parque sin ninguna compensación.

Solicita que sus terrenos se clasifiquen como suelo urbano consolidado con la ordenanza de Manzana Cerrada.

#### **Contestación:**

El aprovechamiento medio (que no tipo como indica erróneamente la alegante) de la Unidad de Ejecución nº 7 delimitada en el documento inicial del P.G.O.U. era de 0,49822 ua/ $m^2$  en vez de 0,50  $m^2/m^2$  como señala erróneamente la alegante, resultante de una simple división: 21.495,80 que es el aprovechamiento (resultado de aplicar los coeficientes de ponderación a las edificabilidades de los distintos usos) entre la superficie de la Unidad de Ejecución.

Se modifica el límite del suelo urbano consolidado de acuerdo con lo recogido en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de planeamiento municipal del 2.000, eliminado la Unidad de Ejecución. También se amplía ligeramente el límite del suelo urbano por el este de acuerdo al Proyecto de Segregación, como consta en el plano 01 de situación, solar y parcelas redactado por los arquitectos Cabrera en noviembre de 2010, siendo promotor la alegante.

Teniendo en cuenta el parcelario actual, las edificaciones existentes y la necesaria separación de las edificaciones en relación con el depósito de agua del Cerrajón se reajustan las calificaciones definidas en las Normas Subsidiarias.

El terreno calificado como zona verde se ajusta al parque existente. Si la alegante considera que se produjo una usurpación de esos terrenos por el Ayuntamiento deberá instar el procedimiento judicial correspondiente.

#### **Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**56. Alegante:** Don ANTONIO PALACIOS HIDALGO

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada nº:** 4.414

**Objeto de la alegación:**

El alegante manifiesta ser propietario de la parcela 795 del polígono 5 del catastro de rústica que se incluye en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 14 del documento inicial del P.G.O.U.

Considera que el desarrollo de esta Unidad de Ejecución es inviable económicamente debido a las excesivas cargas: zonas verdes, viales, dotaciones, además de sistemas generales.

Considera que la zona verde junto al río se puede reducir porque *“la afección del río es de 5 metros de policía”*.

Solicita que las *“cargas, repartos, aprovechamientos, cesiones sean lo más equitativa posible entre todas las unidades de ejecución”*.

**Contestación:**

De acuerdo con el Estudio Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ayuntamiento de Los Villares (por consultoría externa) por requerimiento de la Agencia Andaluza del Agua, **se modifica la delimitación de la Unidad de Ejecución, reduciendo su ámbito**, en la que se incluye el terreno de los alegantes, que afecta asimismo a la zona verde delimitada en el documento inicial del P.G.O.U.

El conjunto de las dotaciones de zonas verdes y/o equipamiento que se recogen en el nuevo documento de información Pública superan las dotaciones mínimas establecidas en la LOUA, pero se aumenta en un 50% el suelo neto edificable del documento inicial del P.G.O.U.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**57. Alegante:** Don JOSÉ LUIS SARRIÓN FERNÁNDEZ **Localización:** normativa

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada nº:** 4.415

**Objeto de la alegación:**

Solicita que se corrijan las condiciones de parcela mínima y frente mínimo en la zona de Unifamiliar Aislada aplicables en la zona de SUOR-1 y UE-12.

**Contestación:**

En el documento inicial del P.G.O.U inicial se aplica el grado 4º de la ordenanza de Unifamiliar Aislada a las manzanas integradas en la anterior UE-12 y SUOR-1. Este grado de la ordenanza tiene la misma edificabilidad que el grado 4º anterior de las NN.SS de 2000 (recogido en la modificación aprobada), si bien las condiciones de la parcela cambian al reducirse los grados de la ordenanza, por lo que se aumenta el frente mínimo de 12,5 a 14 metros y la superficie de la parcela mínima de 300 a 400 m<sup>2</sup>, pero estas condiciones sólo son aplicables a efectos de nuevas parcelaciones, por lo que el parcelario catastral es el aplicable.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**58. Don JOSÉ LUIS SARRIÓN FERNÁNDEZ**

**Localización:** normativa

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada nº:** 4.416

**Objeto de la alegación:**

El alegante propone establecer parámetros que controlen la envolvente de la posible edificación en el ámbito de la Ordenanza Unifamiliar Aislada, teniendo en cuenta las pendientes en la zona del SUOR-1 y UE-12:

- *Que la altura máxima de 2 plantas se mida desde el encuentro entre el plano vertical de la línea o líneas de fachada y la línea teórica del terreno, obteniéndose dicho volumen bajo un plano paralelo al terreno natural teórico máximo de 9 metros, considerando como terreno natural la línea que una las rasantes de dos calles paralelas consecutivas.*
- *Se podrá salir hasta la línea de fachada con el cuerpo de semisótano en un frente no mayor de 2/3 de la longitud de fachada, respetando en todo momento el parámetro anterior de estar comprendido en un plano de 3 metros paralelo a la línea del terreno .*
- *El nivel del terreno o jardín en los espacios libres anteriores o posteriores de la edificación no estarán por encima de un plano paralelo a 3 metros desde la línea teórica del terreno natural.*

#### **Contestación:**

En el documento inicial del P.G.O.U inicial se aplica el grado 4º de la ordenanza de Unifamiliar Aislada a las manzanas integradas en la anterior UE-12 y SUOR-1. Este grado de la ordenanza tiene la misma edificabilidad que el grado 4º anterior de las NN.SS de 2000 (recogido en la modificación aprobada), si bien las condiciones de la parcela cambian al reducirse los grados de la ordenanza, por lo que se aumenta el frente mínimo de 12,5 a 14 metros y la superficie de la parcela mínima de 300 a 400 m<sup>2</sup>, pero estas condiciones sólo son aplicables a efectos de nuevas parcelaciones, por lo que el parcelario catastral es el aplicable.

Se modifica la redacción del artículo 34 - Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación - de la Ordenanza Municipal de la Edificación, considerando los terrenos con pendiente natural igual o superior al 30% medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de la parcela.

Se aumenta la cota de referencia de la planta baja de 1,30 a 1,50 metros, y se admiten muros de nivelación que deban disponerse en el interior de la parcela con una altura no superior a 3 metros, lo que afecta asimismo al artículo 100 de la OME.

#### **Consideración: ESTIMADA PARCIALMENTE**

**59. Alegante:** Doña Rosario Aguilar Peña

**Localización:** normativa

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada nº:** 4.417

#### **Objeto de la alegación:**

La alegante considera que la Ordenanza 3 – Unifamiliar Aislada no se respetan las condiciones de parcela mínima y frente mínimo de parcela en las parcelas del SUOR-1 y UE-12.

#### **Contestación:**

En el documento inicial del P.G.O.U inicial se aplica el grado 4º de la ordenanza de Unifamiliar Aislada a las manzanas integradas en la anterior UE-12 y SUOR-1. Este grado de la ordenanza tiene la misma edificabilidad que el grado 4º anterior de las NN.SS de 2000 (recogido en la modificación aprobada), si bien las condiciones de la parcela cambian al reducirse los grados de la ordenanza, por lo que se aumenta el

frente mínimo de 12,5 a 14 metros y la superficie de la parcela mínima de 300 a 400 m<sup>2</sup>, pero estas condiciones sólo son aplicables a efectos de nuevas parcelaciones, por lo que el parcelario catastral es el aplicable.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**60. Alegante:** Doña Gloria Redondo Ramírez

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.418

**Objeto de la alegación:**

La alegante manifiesta que en documento inicial del PGOU, en relación con el ámbito del Estudio de Detalle n° 1 no se incluye la totalidad de sus terrenos situados junto al río Eliche. Considera que se ha debido a un error que procede del catastro y que estima ha sido subsanado en la última revisión.

**Contestación:**

El ámbito del Estudio de Detalle incluye todos los terrenos incluidos en el ámbito de la U.E 15 de las NN.SS. de 2000, así como una parcela edificada junto a la travesía de la carretera.

Comprobado la revisión del catastro se procede a corregir el ámbito del suelo urbano y por tanto, del Estudio de detalle, n° 1 para incluir la totalidad de la parcela catastral 02 de la manzana 09347.

**Consideración:** ESTIMADA

---

**61. Alegante:** Don Lorenzo Delgado Romero, como Presidente de la Junta de Compensación del SAUR-2B-a

**Localización:** normativa

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.419

**Objeto de la alegación:**

Considera que la altura máxima reguladora en las edificaciones unifamiliares no debe referirse únicamente a la rasante del acerado porque pueden resultar edificaciones con alturas excesivas en las partes traseras, o bien excesivamente enterradas por la pendiente del terreno. En consecuencia propone:

- *Que la altura máxima de 2 plantas se mida desde el encuentro entre el plano vertical de la línea o líneas de fachada y la línea teórica del terreno, obteniéndose dicho volumen bajo un plano paralelo al terreno natural teórico máximo de 9 metros, considerando como terreno natural la línea que una las rasantes de dos calles paralelas consecutivas.*
- *Se podrá salir hasta la línea de fachada con el cuerpo de semisótano en un frente no mayor de 2/3 de la longitud de fachada, respetando en todo momento el parámetro anterior de estar comprendido en un plano de 3 metros paralelo a la línea del terreno .*
- *El nivel del terreno o jardín en los espacios libres anteriores o posteriores de la edificación no estarán por encima de un plano paralelo a 3 metros desde la línea teórica del terreno natural.*

En relación con la normativa aplicable en el SAUR-2B-a ordenanza 4 – Unifamiliar Adosada, señala que no se respetan las condiciones de altura por lo que propone:

- *Que la altura máxima de 3 plantas se mida desde el encuentro entre el plano vertical de la línea o líneas de fachada y la línea teórica del terreno, obteniéndose dicho volumen bajo un plano paralelo al terreno natural teórico máximo de 10,50 metros, considerando como terreno natural la línea que una las rasantes de dos calles paralelas consecutivas.*
- *Se podrá salir hasta la línea de fachada con el cuerpo de semisótano en un frente no mayor de 2/3 de la longitud de fachada, respetando en todo momento el parámetro anterior de estar comprendido en un plano de 3 metros paralelo a la línea del terreno .*
- *Que en la ordenanza particular del Plan Parcial se contempla 3 plantas de altura máxima con 8 metros de altura de cornisa, para poder realizar unifamiliares en 2 plantas y un semisótano, que en uno de los márgenes de la manzana será algo elevado de modo que permita un acceso al mismo con una pequeña rampa, dada la profundidad de las parcelas.*

**Contestación:**

Se modifica la redacción del artículo 34 - Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación - de la Ordenanza Municipal de la Edificación, considerando los terrenos con pendiente natural igual o superior al 30% medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de la parcela.

Se aumenta la cota de referencia de la planta baja de 1,30 a 1,50 metros, y se admiten muros de nivelación que deban disponerse en el interior de la parcela con una altura no superior a 3 metros, lo que afecta asimismo al artículo 100 de la OME.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**62. Alegante:** Don Lorenzo Delgado Romero, como Presidente de la Junta de Compensación del sector SAUR-1B-a

**Localización:** normativa

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.420

**Objeto de la alegación:**

En relación con la normativa aplicable en el SAUR-1B-a ordenanza 4 – Unifamiliar Adosada, señala que no se respetan las condiciones de altura por lo que propone:

- *Que la altura máxima de 3 plantas se mida desde el encuentro entre el plano vertical de la línea o líneas de fachada y la línea teórica del terreno, obteniéndose dicho volumen bajo un plano paralelo al terreno natural teórico máximo de 10,50 metros, considerando como terreno natural la línea que una las rasantes de dos calles paralelas consecutivas.*
- *El nivel del terreno o jardín en los espacios libres anteriores o posteriores de la edificación no estarán por encima de un plano paralelo a 3 metros desde la línea teórica del terreno natural.*
- *Se podrá salir hasta la línea de fachada con el cuerpo de semisótano en un frente no mayor de 2/3 de la longitud de fachada, respetando en todo momento el parámetro anterior de estar comprendido en un plano de 3 metros paralelo a la línea del terreno .*
- *Que en la ordenanza particular del Plan Parcial se contempla 3 plantas de altura máxima con 8 metros de altura de cornisa, para poder realizar unifamiliares en 2 plantas y un semisótano, que en uno de los márgenes de la manzana será algo elevado de modo que permita un acceso al mismo con una pequeña rampa, dada la profundidad de las parcelas.*

**Contestación:**

Se modifica la redacción del artículo 34 - Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación - de la Ordenanza Municipal de la Edificación, considerando los terrenos con pendiente natural igual o superior al 30% medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de la parcela.

Se aumenta la cota de referencia de la planta baja de 1,30 a 1,50 metros, y se admiten muros de nivelación que deban disponerse en el interior de la parcela con una altura no superior a 3 metros, lo que afecta asimismo al artículo 100 de la OME.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**63. Alegante:** Don Lorenzo Delgado Romero e/r de DELTIR S.L.

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.421

**Objeto de la alegación:**

En relación con la calificación de sistema general de espacios libres junto al depósito de agua de La Carrasquilla propone que se clasifique con la ordenanza de Manzana Cerrada, estableciendo una zona de separación con el depósito de agua como libre privado. Y que dicho sistema general de espacios libres se reubique en la zona norte, junto a la nueva glorieta de acceso a Los Villares y al sector S-1

**Contestación:**

Los terrenos libres junto al depósito de agua de La Carrasquilla deben clasificarse como zona verde como zona de protección y por las infraestructuras existentes que implican un elevado coste para cualquier actuación edificatoria.

No obstante, teniendo en cuenta que la UE-9 colindante no alcanzaba las dotaciones mínimas que determina la LOUA se adscribe como zona verde local a esa Unidad de Ejecución, donde materializará el aprovechamiento que le corresponde.

El terreno que propone en el norte del núcleo urbano como sistema general de espacios libres, ha sido ocupado en su mayor parte para ejecutar la glorieta de acceso a Los Villares, por lo que se mantiene su clasificación como suelo no urbanizable.

**Consideración:** DESESTIMADA

---

**64. Alegante:** Don Lorenzo Delgado Romero

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.422

**Objeto de la alegación:**

En relación con la zona de la urbanización de La Carrasquilla propone un vial de servicio paralelo a la carretera para evacuar las aguas residuales y cualificar la parte trasera de las edificaciones, además de clasificar un nuevo sistema general de espacios libres, sin especificar que deba ser objeto de cesión, ya que delimita un ámbito de Estudio de Detalle.

**Contestación:**

La propuesta que plantea el alegante se había previsto en el documento de Avance del P.G.O.U para lo que se delimitaba una Unidad de Ejecución identificada con el nº 25, calificando como zona ver los terrenos resultantes entre la nueva calle y la travesía de la carretera de Valdepeñas. El alegante formalizó una sugerencia en la que consideraba excesivas las cargas de esa Unidad de Ejecución en relación con la anterior U.E.-14A de las NN.SS. de 2000.

En el documento inicial se mantiene la delimitación del suelo urbano recogida en las NN.SS. del 2000, clasificando estos terrenos como suelo urbano consolidado, sin perjuicio de que los terrenos deben ser solares para poder ser edificados, pudiendo completarse los servicios necesarios, como esa red de saneamiento que propone, con un proyecto de obras complementario a ejecutar con carácter previo o simultáneo a las futuras edificaciones. Para ello se delimita un Estudio de Detalle que se identifica como ED-8 con ese objetivo.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**65. Alegante:** Don Lorenzo Delgado Romero e/r HERMANOS DELGADO TIRADO C.B., NEREA S.L., CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS VIATIA S.L.

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada nº:** 4.423

**Objeto de la alegación:**

Los alegantes como propietarios de los terrenos que integran la Unidad de Ejecución nº 2 del documento inicial del PGOU (UE 7 en NNSS), manifiestan lo siguiente:

- Que la UE 7 de las NNSS inició su desarrollo en 1.985 con la cesión al Ayuntamiento de 3.200 m<sup>2</sup> por los antiguos propietarios.
- Que posteriormente los dos propietarios restantes no han podido realizarlo por diversos motivos "entre otros la interrupción del tracto sucesorio", si bien en el año 1.995 presentaron en el Ayuntamiento "Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización", así como en enero de 1996 relación de propietarios, Bases de Actuación y estatutos para la constitución de la Junta de Compensación, etc.
- Que el documento inicial disminuye la edificabilidad asignada a la Unidad de Ejecución un 50%, añadiendo la obligatoriedad de construir VPO, la contribución a la ejecución de Sistemas Generales, así como la cesión del 10% del aprovechamiento.

Solicitan mantener los parámetros definidos en las actuales NNSS.

**Contestación:**

La cesión que los anteriores propietarios de los terrenos realizaron al Ayuntamiento de Los Villares en 1.985 se efectúa como "de libre disposición" como consta en la documentación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente el 6 de febrero de 1.985. Esta cesión no forma parte de las dotaciones locales, ni del 10% de cesión del aprovechamiento que deben ceder los propietarios de los terrenos como determina la legislación urbanística. Por tanto, no se puede aceptar que la susodicha Unidad de Ejecución inició su desarrollo en 1.985 porque no consta en el Ayuntamiento de Los Villares la aprobación de ningún instrumento de planeamiento, gestión y ejecución en desarrollo de la Unidad de

Ejecución, no siendo suficiente con señalar la presentación de diversos documentos que no llegaron a ser aprobados por el Ayuntamiento, circunstancia que no procede valorar en este momento.

En un proceso de Revisión del planeamiento general del municipio como es el Plan General de Ordenación Urbanística el Ayuntamiento de Los Villares puede adoptar la *“alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística”* según determina el artículo 37 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para evaluar los posibles derechos adquiridos por los propietarios de suelo y su indemnización ante un proceso de Revisión del planeamiento general es necesario recurrir a la Ley estatal de Suelo 8/2007, de 28 de mayo, remitiéndonos al texto refundido de la ley del suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

La indemnización por revisión del planeamiento se producirá con la concurrencia de la siguiente circunstancia: la revisión se tiene que producir antes de que hayan transcurrido los plazos previstos para la ejecución en el ámbito en el que estén incluidos los terrenos.

En el presente caso, los propietarios de los terrenos que integran la actual Unidad de Ejecución nº 2 han tenido más de 8 años para haber abordado el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 7 de las actuales Normas Subsidiarias, por lo que el Ayuntamiento de Los Villares puede proceder a revisar las determinaciones establecidas sobre dicho ámbito, sin que ello implique ninguna indemnización para el Ayuntamiento de Los Villares.

Para que nazca un derecho a la indemnización y un correlativo deber de indemnización han de concurrir los siguientes requisitos:

- 1) El derecho al aprovechamiento urbanístico se ha adquirido o patrimonializado, al amparo del plan anterior que se modifica. Se trataría de un aprovechamiento patrimonializado que no ha sido efectivamente materializado en una edificación.
- 2) Que la modificación o revisión del planeamiento se produzca antes de transcurrir los plazos previstos, o transcurridos aquellos, si la ejecución no se hubiese llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

El carácter excepcional de estos requisitos ha quedado subrayado con bastante nitidez por la jurisprudencia más reciente (STS de 16 de julio de 2002, por ejemplo).

En relación con el resto de aseveraciones de los alegantes, relativas a los cambios en la determinaciones que introducía el documento inicial del P.G.O.U en relación con las NN.SS. vigentes debe decirse lo siguiente:

- No es cierto que se disminuyera la edificabilidad en un 50% por cuanto se incrementaba de los 0,86 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> permitidos en NN.SS. a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, es decir que no sólo no se disminuía sino que se aumentaba en un 16,3%.

- La obligatoriedad de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública deviene de la aplicación del artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- La contribución del ámbito a la ejecución de los sistemas generales es una determinación que deviene de la aplicación de los artículos 51, 55 y 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como de los artículos 9.2.c) y 16.1c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Esta obligación nada tiene que ver con la cesión onerosa realizada por los antiguos propietarios a que aluden los alegantes.

No obstante, el Ayuntamiento de Los Villares ha aprobado un Estudio de Detalle sobre el ámbito por lo que en el nuevo documento se recoge el ámbito como suelo urbano consolidado, delimitando un Área con Planeamiento Incorporado para integrar la ordenación del Estudio de Detalle, sin perjuicio de que deban cumplirse el resto de las determinaciones que emanan del documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de planeamiento.

#### **Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

**66. Alegante:** Don Lorenzo Delgado Romero

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.424

#### **Objeto de la alegación:**

En relación con la Unidad de Ejecución n° 14 "El Concejo" manifiesta lo siguiente:

- Considera que el sistema viario previsto es adecuado para conectar esta zona con el resto de la ciudad, pero que resultan excesivas las cesiones de dotaciones de zonas verdes y de equipamiento.
- Que resulta escaso el aprovechamiento en relación con las cargas que quizá no permitan su desarrollo.
- Que estima que la edificabilidad expresada en la ficha no se puede alcanzar "*si se analizan las manzanas edificables grafiadas, y las tipologías y dimensiones óptimas de cada una*".

Propone aumentar las áreas con aprovechamiento lucrativo; introducir un viario peatonal junto a las zonas verdes situadas al norte que la separan de la UE-13; y ampliar hacia el oeste el viario perimetral para introducir un nuevo vial que separe el dotacional PO, optimizando el aprovechamiento de la manzana; y reajustar la alineación del vial procedente de la Avenida Juana I.

#### **Contestación:**

De acuerdo con el Estudio Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ayuntamiento de Los Villares (por consultoría externa) por requerimiento de la Agencia Andaluza del Agua, **se modifica la delimitación de la Unidad de Ejecución, reduciendo su ámbito**, en la que se incluye el terreno de los alegantes, que afecta asimismo a la zona verde delimitada en el documento inicial del P.G.O.U.

El conjunto de las dotaciones de zonas verdes y/o equipamiento que se recogen en el nuevo documento de información Pública superan las dotaciones mínimas

establecidas en la LOUA, pero se aumenta en un 50% el suelo neto edificable del documento inicial del P.G.O.U.

---

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**67. Alegante:** Don Lorenzo Delgado Romero

**Localización:** normativa

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.425

**Objeto de la alegación:**

En relación con la normativa aplicable en el SAUR-3 ordenanza 4 – Unifamiliar Adosada, señala que no se respetan las condiciones de altura por lo que propone:

- *Que la altura máxima de 3 plantas se mida desde el encuentro entre el plano vertical de la línea o líneas de fachada y la línea teórica del terreno, obteniéndose dicho volumen bajo un plano paralelo al terreno natural teórico máximo de 10,50 metros, considerando como terreno natural la línea que una las rasantes de dos calles paralelas consecutivas.*
- *El nivel del terreno o jardín en los espacios libres anteriores o posteriores de la edificación no estarán por encima de un plano paralelo a 3 metros desde la línea teórica del terreno natural.*
- *Se podrá salir hasta la línea de fachada con el cuerpo de semisótano en un frente no mayor de 2/3 de la longitud de fachada, respetando en todo momento el parámetro anterior de estar comprendido en un plano de 3 metros paralelo a la línea del terreno .*
- *Que en la ordenanza particular del Plan Parcial se contempla 3 plantas de altura máxima con 8 metros de altura de cornisa, para poder realizar unifamiliares en 2 plantas y un semisótano, que en uno de los márgenes de la manzana será algo elevado de modo que permita un acceso al mismo con una pequeña rampa, dada la profundidad de las parcelas.*

**Contestación:**

Se modifica la redacción del artículo 34 - Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación - de la Ordenanza Municipal de la Edificación, considerando los terrenos con pendiente natural igual o superior al 30% medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de la parcela.

Se aumenta la cota de referencia de la planta baja de 1,30 a 1,50 metros, y se admiten muros de nivelación que deban disponerse en el interior de la parcela con una altura no superior a 3 metros, lo que afecta asimismo al artículo 100 de la OME.

---

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**68. Alegante:** Don Lorenzo Delgado Romero

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.426

**Objeto de la alegación:**

El alegante manifiesta que en el periodo de información pública del Avance presentó una sugerencia en relación con la zona verde del Plan Parcial de La Carrasquilla que no ha sido contestada en el apartado relativo a la participación pública.

Indica que la “zona verde perteneciente al Plan Parcial La Carrasquilla, ya desarrollado, ... pertenece a la entidad a la que represento, y no a los terrenos del Parcial citado, por lo que

*deberían distinguirse, la zona verde cedida en desarrollo del referido Plan Parcial, de la otra zona verde aún propiedad privada de mi representada”.*

**Contestación:**

En primer lugar debe indicarse que el alegante manifiesta que actúa representando a una entidad, sin indicar cual para una posible comprobación de tal circunstancia en el catastro. Indica que dicha “entidad” es la propietaria de una zona verde en el ámbito del Plan Parcial de La Carrasquilla.

En segundo lugar debe señalarse que la sugerencia formulada durante el periodo de información pública del Avance aparece identificada en la relación de sugerencias con el número 20 de identificación en la que se refleja, dentro de la columna de objeto, un breve resumen del texto de dicha sugerencia que coincide con lo manifestado en la presente alegación, solicitando que dicha zona verde se clasifique como sistema general de espacios libres, entendiéndose que de esta forma se le asigne un aprovechamiento en un área de reparto para su cesión al Ayuntamiento.

Las sugerencias que se presentan durante la información pública del Avance no tienen que ser contestadas de forma individualizada como si ocurre con las alegaciones que se presentan durante el periodo de información pública del documento inicial, expresando la justificación técnica y/o jurídica de su aceptación o su desestimación para proceder a elaborar el documento del P.G.O.U que deberá ser aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, antes de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Será la Consejería de Obras Públicas y Vivienda la que deberá remitir a cada alegante la consideración adoptada en relación con la alegación presentada, con el objeto de que pueda proceder a formular el recurso procedente sobre el acuerdo de aprobación definitiva.

En tercer lugar, como resultado de la sugerencia presentada durante el Avance se comprobó que el terreno que indicaba el ahora alegante estaba también calificado como zona verde en las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, y que esta calificación era coincidente con la otorgada en el Plan Parcial de La Carrasquilla. Además, este Ayuntamiento no ha tenido constancia de que se haya instado ningún recurso contra el acuerdo de aprobación definitiva de las vigentes Normas Subsidiarias.

En el supuesto de que el alegante consiga demostrar que dicho terreno sigue siendo de su propiedad y que, por tanto, no se haya efectuado la cesión al Ayuntamiento de Los Villares como debía de haberse producido en su momento, se arbitrarán las medidas contempladas en la legislación urbanística para su cesión a favor del Ayuntamiento de Los Villares como dotación local, como pudiera ser la reparcelación económica según el artículo 103 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Consideración:** DESESTIMADA

---

**69. Alegante:** Doña MARÍA DOLORES CASTRO LAMAS **Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.427

**Objeto de la alegación:**

La alegante manifiesta ser propietaria de terrenos clasificados en una modificación de las Normas Subsidiarias vigentes como Manzana Cerrada grado 2º, en la zona de la Erilla del Molino al sitio del Cerrajón.

Que en el documento inicial del PGOU *“no se establece tal calificación urbanística para dichos terrenos ubicados en la Unidad de Ejecución M.C.2, siendo su aprovechamiento al parecer de residencial ..”*.

Solicita que se mantenga la calificación de Manzana Cerrada grado 2º.

**Contestación:**

Se modifica el límite del suelo urbano consolidado de acuerdo con lo recogido en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de planeamiento municipal del 2.000.

Teniendo en cuenta el parcelario actual, las edificaciones existentes y la necesaria separación de las edificaciones en relación con el depósito de agua del Cerrajón se reajustan las calificaciones definidas en las Normas Subsidiarias.

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**70. Alegante:** Don JUAN MOLINA HERNÁNDEZ, como Presidente de la Junta de Compensación (en constitución) de la antigua UE-15 de las NN.SSS.

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada nº:** 4.435

**Objeto de la alegación:**

El alegante en la representación que manifiesta ostentar señala que en el ámbito delimitado como Estudio de Detalle nº 1 no se han incluido la totalidad de los terrenos de parcelas que se integraban en la Unidad de Ejecución nº 15 de las NN.SS. vigentes, así como otras que están situadas “junto al dominio público del río Eliche”.

No entienden que se haya grafiado *“un nuevo vial estrecho ... que se sitúa encima de un barranco frente a la rotonda que recoge las calles Belén y Golondrina”*. Consideran que se debe a un error al existir un camino particular de acceso a una de las edificaciones.

Admitiendo que la glorieta prevista es *“óptima por su capacidad de vertebrar las circulaciones”* plantean disminuir su tamaño para resolver el encuentro con la calle Golondrina.

Asimismo solicitan que se reduzcan las condiciones de parcela mínima de 400 m<sup>2</sup> a 300 m<sup>2</sup> y el frente de la parcela de 14 a 12,5 metros, por entender que algunas parcelas quedarán fuera de ordenación.

**Contestación:**

El ámbito del Estudio de Detalle incluye todos los terrenos incluidos en el ámbito de la U.E 15 de las NN.SS. de 2000, así como una parcela edificada junto a la travesía de la carretera.

Comprobado la revisión del catastro se procede a corregir el ámbito del suelo urbano y por tanto, del Estudio de detalle, nº 1 para incluir la totalidad de la parcela catastral 02 de la manzana 09347., de acuerdo con la alegación presentada por su propietaria.

El vial indicado por los alegantes corresponde al camino público existente que aparece reflejado en el catastro y que sirve de acceso a varias parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

La glorieta que se había grafiado en el documento inicial del P.G.O.U tiene un radio interior de 15 metros que es el adecuado para permitir el giro de cualquier tipo de vehículo, incluidos autobuses y camiones. No obstante, teniendo en cuenta el nuevo acceso ejecutado por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, se procede a reajustar el diseño de la intersección con las calles Golondrina y Belén, siendo el Proyecto de Urbanización que deberá redactarse el que defina con precisión la definición geométrica del nuevo enlace, las rasantes y los acuerdos verticales con las calles de acceso.

Las condiciones que se han definido para el grado 4º de la Ordenanza Unifamiliar Aislada en el documento inicial son las que mejor se ajustan para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, u adosadas a los linderos laterales según se establece en el artículo 102 de las Normas Urbanísticas. Si en el ámbito del Estudio de Detalle existieran parcelas que incumplieran dichas condiciones (según el catastro de urbana sólo existe una parcela con una superficie menor a los 400 m<sup>2</sup> pero con un frente mayor a dicha dimensión), no quedarían en situación de fuera de ordenación como indica el alegante, por cuanto dichas dimensiones son aplicables, según se establece en el citado artículo 102, a las nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones.

---

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**71. Alegante:** Don JUAN ANTONIO MOLINA HERNÁNDEZ

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada nº:** 4.436

**Objeto de la alegación:**

El alegante considera que se ha de prever una franja de transición entre los terrenos de la Unidad de Ejecución nº 1 de uso industrial y el sector de suelo urbanizable residencial S-1.

Asimismo considera excesivas las cargas urbanísticas de “*tan solo 9.332 m<sup>2</sup>*”, pues han de soportar la cesión del vial, los costes de urbanización y la contribución a los sistemas generales.

**Contestación:**

El límite posterior de la Unidad de Ejecución nº 1 del documento inicial del P.G.O.U se había ajustado a las parcelas catastrales existentes y ocupadas por usos industriales, eliminado la zona verde prevista en esa zona por las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, con el objeto de disminuir las cargas que el alegante por otra parte, considera excesivas.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Los Villares ha elaborado el Estudio Hidrológico e Hidráulico (por consultoría externa) por requerimiento de la Agencia Andaluza del Agua, que implica modificar la delimitación del sector de suelo urbanizable S-1 delimitado en el documento aprobado inicialmente del P.G.O.U para excluir los terrenos incluidos en la zona inundable para el periodo de retorno de 500 años.

Teniendo en cuenta esta circunstancia el sector se amplía hacia el noroeste, y se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos afectados por la llanura de inundación para el periodo de retorno de 500 años.

Teniendo en cuenta esta circunstancia se mantiene la zona verde definida en el planeamiento vigente, integrando la propuesta de ordenación facilitada por el técnico del alegante.

---

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**72. Alegante:** Don MIGUEL MORENO DÍAZ**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 10-setiembre-2008**Registro de entrada nº:** 4.438**Objeto de la alegación:**

El alegante solicita reducir la zona verde fijada para la Unidad de Ejecución nº 7 “sin modificar el % de la Unidad de Ejecución nº 7”.

**Contestación:**

La Unidad de Ejecución 7 delimitada en el documento inicial del P.G.O.U se elimina al evaluar la pendiente de los terrenos, el resultado del Estudio Hidrológico, así como las recomendaciones de los técnicos de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. En consecuencia desaparece el nuevo vial proyectado de acceso a la zona del Cerrajón, además de reajustar el trazado del vial previsto en el suelo urbanizable del sur de la ciudad (nuevo S-1 y NS-4).

No obstante, se mantiene la clasificación como suelo urbano de la parte de la parcela del alegante en la que se localiza la vivienda existente, y que se encuentra fuera del límite del suelo urbano del planeamiento vigente.

---

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**73. Alegante:** Don JOSÉ MIGUEL CABRERA CÁRDENAS**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 10-setiembre-2008**Registro de entrada nº:** 4.439**Objeto de la alegación:**

El alegante como redactor del Plan Parcial SAUR 2A, y en representación de la Junta de Compensación de dicho sector, aporta extracto de solicitud de informe a la Diputación Provincial de Jaén solicitando la incorporación de parte de la carretera de Martos al desarrollo del sector.

**Contestación:**

El Ayuntamiento considera que la ordenación del sector puede realizarse sin afectar al trazado actual de la carretera de Martos, con excepción de los enlaces previstos

con rotondas. De esta forma no se interrumpe el tráfico de vehículos desde o hacia Martos durante la ejecución de las obras de urbanización del sector.

#### **Consideración:** DESESTIMADA

---

**74. Alegante:** Don JUAN MIGUEL MARTÍNEZ LÓPEZ, doña REGINA MOLINA ALCALDE, don MIGUEL FERNÁNDEZ PALACIOS, don ÁNGEL CABRERA HERRADOR, doña PURIFICACIÓN HERRADOR HIGUERAS, don ÁNGEL RUIZ DEL MORAL, doña MARÍA DEL CARMEN MENA MEDINA y doña MANUELA RUIZ DEL MORAL

**Localización:** Núcleo urbano

**Fecha:** 10-setiembre-2008

**Registro de entrada n°:** 4.440

#### **Objeto de la alegación:**

Los alegantes manifiestan que han tenido conocimiento que el Ayuntamiento ha ofrecido a tres propietarios de la Unidad de Ejecución n° 3 del documento inicial del PGOU comprarles los terrenos necesarios para el encauzamiento del río Frío, con una oferta de 3.000 euros, asumiendo el Ayuntamiento los gastos de acerado y alcantarillado, al considerar que esos terrenos estaban clasificados como suelo urbano consolidado en el planeamiento vigente.

Solicitan que a los alegantes se les ofrezca el mismo tratamiento, por cuanto todos ellos se encuentran incluidos en la misma Unidad de Ejecución del documento inicial.

#### **Contestación:**

El "Proyecto de Encauzamiento del tramo urbano del río Frío a su paso por la ciudad de Los Villares", redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Juan Cameros López, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Los Villares en la sesión del 6 de marzo de 2009, en el que se recoge la expropiación de los terrenos necesarios como se determina en el plano 16 de afecciones sobre las propiedades colindantes.

Se mantiene el ámbito de la Unidad de Ejecución n° 3 delimitada en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de planeamiento municipal del 2.000, exceptuando los terrenos que serán objeto de expropiación de acuerdo con el Proyecto aprobado, sin perjuicio de que puedan suscribirse Convenios de permuta de los terrenos necesarios para la ejecución del Proyecto de Encauzamiento con aprovechamientos de cesión al Ayuntamiento en esta Unidad de Ejecución.

El artículo 114 de la LOUA dispone que *"podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convoenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados."*

Y el artículo 120 de la LOUA dispone que *"el pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante la entrega de otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida no impedirá el pago en especie o la permuta de un bien por otro,*

*si bien el expropiado podrá acudir a la comisión Provincial de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago."*

---

**Consideración:** DESESTIMADA

---

**75. Alegante:** Don MANUEL ALCALDE MOLINA**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 10-setiembre-2008**Registro de entrada n°:** 4.441**Objeto de la alegación:**

El alegante manifiesta que es propietario de terrenos situados en calle Molino del Rey o camino del Molino, frente a depósitos reguladores de agua, que han sido incorporados a la Unidad de Ejecución n° 7 del documento inicial del P.G.O.U. Solicita que se clasifiquen como suelo "urbano directo".

**Contestación:**

Se modifica el límite del suelo urbano consolidado de acuerdo con lo recogido en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de planeamiento municipal del 2.000.

Teniendo en cuenta el parcelario actual, las edificaciones existentes y la necesaria separación de las edificaciones en relación con el depósito de agua del Cerrajón se reajustan las calificaciones definidas en las Normas Subsidiarias.

---

**Consideración:** ESTIMADA PARCIALMENTE

---

**76. Alegante:** Doña ANA BELÉN MARTÍNEZ PARRA**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 10-setiembre-2008**Registro de entrada n°:** 4.442**Objeto de la alegación:**

La alegante formula la alegación como arquitecta redactora del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 4 A promovido por la Junta de Compensación.

Solicita que se mantenga la situación urbanística de las NN.SS. vigentes, incorporando el Estudio de Detalle como un Área con Planeamiento Incorporado.

**Contestación:**

Teniendo en cuenta todas las gestiones realizadas desde el momento de la formulación de esta alegación, el Ayuntamiento ha acordado **reajustar el límite entre las Unidades de Ejecución n° 11 y 12** del documento inicial del P.G.O.U.

Se mantiene el resto de las condiciones de ordenación definidas en el documento inicial del P.G.O.U por considerar que son las más adecuadas para facilitar el desarrollo de estos ámbitos.

---

**Consideración:** DESESTIMADA

---

**77. Alegante:** Don MANUEL COBO LÓPEZ e/r don RICARDO COBO GALLARDO**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 10-setiembre-2008**Registro de entrada n°:** 36.636**Objeto de la alegación:**

---

El alegante señala que la finca de su representado se encuentra parcialmente incluida en el Estudio de Detalle nº 1 (suelo urbano consolidado) y el resto fuera del límite.

Solicita que se incluya la totalidad de la finca como suelo urbano consolidado.

**Contestación:**

El ámbito del Estudio de Detalle incluye todos los terrenos incluidos en el ámbito de la U.E 15 de las NN.SS. de 2000, así como una parcela edificada junto a la travesía de la carretera.

Comprobado la revisión del catastro se procede a corregir el ámbito del suelo urbano y por tanto, del Estudio de Detalle, nº 1 para incluir la totalidad de la parcela catastral 02 de la manzana 09347.

En principio no parece oportuno modificar el resto del ámbito, y en concreto donde se propone por el alegante ya que dicho terreno sólo podría tener acceso desde el nuevo enlace ejecutado en la travesía de la carretera de Jaén, salvo que su calificación fuera la de zona verde, lo cual no podría plantearse como suelo urbano consolidado requiriendo la delimitación de una Unidad de Ejecución.

**Consideración: DESESTIMADA**

---

**3. PROPUESTAS URBANÍSTICAS PRESENTADAS FUERA DEL PLAZO DE INFORMACIÓN PÚBLICA****Propuesta urbanística n°: 78****Solicitante:** Don JOSÉ ARAQUE DELGADO**Localización:****Fecha:** 12-setiembre-2008**Registro de entrada n°:** 4.488**Objeto de la propuesta:**

El solicitante manifiesta ser propietario de dos fincas rústicas situadas en el borde este de La Carrasquilla, calificadas parcialmente como urbanizables (querrá decir como suelo urbano). Se supone que solicita la calificación de la totalidad de las superficies de las parcelas como suelo urbano.

---

**Propuesta urbanística n°: 79****Solicitante:** Don FRANCISCO MANUEL MARTÍN HIGUERAS**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 25-setiembre-2008**Registro de entrada n°:** 4.729**Objeto de la propuesta:**

El solicitante solicita cambiar la ordenanza aplicable de Casco Antiguo a Manzana Cerrada a la totalidad de una manzana y a una parte de otra manzana.

---

**Propuesta urbanística n°: 80****Solicitante:** Don NARCISO MARTOS MARTÍNEZ**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 9-octubre-2008**Registro de entrada n°:** 4.877**Objeto de la propuesta:**

El solicitante manifiesta ser propietario de unos 800 m<sup>2</sup> en la Avenida de la Paz que están calificados como zona verde, cambiando la calificación de Manzana Cerrada grado 1° de las Normas Subsidiarias vigentes. Solicita mantener la calificación de Manzana Cerrada.

---

**Propuesta urbanística n°: 81****Solicitante:** Don JOSÉ CHICA CASTILLO**Localización:** normativa**Fecha:** 15-octubre-2008**Registro de entrada n°:** 4.964**Objeto de la propuesta:**

Considera que con la nueva normativa urbanística muchas construcciones quedarán fuera de ordenación. Considera que la nueva redacción de la cota de referencia es más ambigua que la existente en las NN.SS.

---

**Propuesta urbanística n°: 82****Solicitante:** Doña MARÍA DOLORES MAESO ARMERO**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 15-octubre-2008**Registro de entrada n°:** 4.968

**Objeto de la propuesta:**

La solicitante solicita formalizar un convenio urbanístico con el Ayuntamiento para clasificar como suelo urbano una parcela de su propiedad en el límite del API Andrés Segovia. Asimismo solicita que se defina la anchura en la zona de la Casería Maximica con una anchura no inferior a 7 metros.

---

**Propuesta urbanística n°: 83****Solicitante:** Don JULIAN ANGUITA PAREJA**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 17-octubre-2008**Registro de entrada n°:** 5.031**Objeto de la propuesta:**

Manifiesta su disconformidad con la calificación de equipamiento polivalente en la urbanización La Carrasquilla que colinda con su parcela. Solicita que se califique como zona verde.

---

**Propuesta urbanística n°: 84****Solicitante:** Doña MARÍA DOLORES MAESO ARMERO**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 27-octubre-2008**Registro de entrada n°:** 5.156**Objeto de la propuesta:**

Manifiesta su disconformidad con la calificación de unifamiliar aislada a una parcela de su propiedad en la zona Casería Maximica. Solicita que se califique como Manzana Cerrada, definiendo una anchura para la calle no inferior a 7 metros. Ofrece la cesión de unos 670 m<sup>2</sup>.

---

**Propuesta urbanística n°: 85****Solicitante:** Doña BUENAVENTURA RUIZ HIGUERAS**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 4-noviembre-2008**Registro de entrada n°:** 5.302**Objeto de la propuesta:**

Solicita que se amplíe el límite del sector SAUR-4 para incluir la mayor parte de su propiedad, parcialmente incluida en el ámbito del sector.

---

**Propuesta urbanística n°: 86****Solicitante:** Don ANTONIO FUENTES CARRILLO**Localización:** Núcleo urbano**Fecha:** 4-noviembre-2008**Registro de entrada n°:** 5.312**Objeto de la propuesta:**

Solicita que se revise la ordenanza de unifamiliar adosada en la urbanización junto al SAUR-5.

## 4. INFORMES SECTORIALES

### 4.1. Informe de Incidencia Territorial

El xx de diciembre de 2008 tuvo entrada en el Registro del Ayuntamiento de Los Villares Informe de Incidencia Territorial sobre el Plan General de Ordenación Urbanística de Los Villares, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, emitido de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo que añade a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), una nueva Disposición Adicional Octava que regula los contenidos del Informe de Incidencia Territorial que sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio conforme a lo dispuesto en el artículo 32 apartado 1, regla 2ª, de la citada Ley 7/2002, en el trámite de audiencia previsto en la tramitación del planeamiento para los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos con relevancia e incidencia territorial, por lo que se inserta, con carácter preceptivo, en la tramitación del planeamiento general.

En dicho Informe se concluye que *“los nuevos crecimientos propuestos, a salvo de la situación de clasificación de partida, se pueden entender que cumple con las determinaciones previstas en la Norma 45.4ª del POTA, si bien la reserva global supera con creces las previsiones para los próximos cinco años”*.

*“No se observa en la propuesta especial incidencia territorial a destacar en relación con el sistema de asentamientos, comunicaciones y transportes, infraestructuras y protección del territorio; si bien el aumento significativo de la superficie de zonas verdes sobre suelos de la ribera de los ríos Frío y Eliche recogidos en el anexo del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones, con nivel C para inundación, requiere la expresa autorización del organismo de cuenca”*.

*“La delimitación de los espacios protegidos, responde fielmente a lo recogido en el PEPMF de la Provincia, si bien dada la rigidez de los trazados esquemáticos de éstos relativo al paraje natural excepcional PE y del as áreas forestales FR-5 y FR-6, se requiere un estudio más ajustado de los límites ajustado a la realidad topográfica del lugar, además produce confusión el cambio en la denominación que fija el Plan Especial, dado que la protección de los espacios se extienden también por los municipios colindantes”*.

Teniendo en cuenta lo anterior **se cambia la denominación del SNU-AF (área forestal) por la de SNU-FR (forestal – recreativo)**, para adaptarla a la nomenclatura utilizada en el término municipal colindante de Jaén. Además se ajustan los límites de los espacios catalogados de acuerdo con la cartografía y las ortofotos correspondientes.

#### 4.2. Informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes

El 23 de enero de 2009 tuvo entrada en el Registro del Ayuntamiento de Los Villares "Informe P.G.O.U de Los Villares" emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación en Jaén de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en el que se señalan las afecciones a la carretera A-6050:

- a) Suelo urbanizable sectorizado S-1. *"La zona de no edificación consistirá en una franja de terreno delimitada interiormente por la arista exterior de la calzada más próxima y exteriormente por una línea paralela a la citada arista y a una distancia de cincuenta metros (50 m), medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (art. 56.1 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía), teniendo en cuenta, además, que debe quedar fuera de la zona de servidumbre legal de la carretera, la cual está delimitada interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de la explanación y a una distancia de ocho metros (8 m), medidos en horizontal y perpendicularmente desde la citada arista (art. 54 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía).*
- b) Unidades de Ejecución UE-1, UE-2 y UE-8. *"Al estar prevista la próxima construcción de la Variante de Los Villares en la A-6050, reconsidera que el tramo de la carretera correspondiente a la actual travesía dejará de pertenecer al grupo de vías convencionales de la Red Principal y, que de acuerdo con lo establecido en el art. 56.1 de la referida Ley de Carreteras de Andalucía, la zona de no edificación se puede situar a veinticinco metros (25 m) de la arista exterior de la explanación.*
- c) Unidad de Ejecución UE-5. *"Al estar esta unidad en una zona en la que ya existen unas líneas de edificación y de cerramientos consolidadas, lógicamente se deberán mantener los límites establecidos."*

En el documento inicial del P.G.O.U, así como en el documento provisional de nueva información pública, se recoge el trazado de la variante de la carretera A-6050 de acuerdo con los planos en formato digital y documentación en "pdf", correspondientes al Estudio Informativo de "Variante de Los Villares en la C-3221, clave 3-JA-0560-0.0-0.0-EI", de diciembre de 2006, que fue suministrado por esa Delegación, junto con una sección de la calzada.

De acuerdo con ese trazado, el ámbito del sector S-1 del documento inicial, así como el nuevo NS-1 del nuevo documento de información pública (ahora se clasifica como suelo urbanizable no sectorizado, además de reajustar su ámbito), se encuentra fuera de la zona de no edificación definida anteriormente en el informe, de acuerdo con lo que establece la Ley de Carreteras de Andalucía.

La aplicación de la línea de no edificación en 25 metros para las Unidades de Ejecución 1, 2 y 8 implicaría afectar a edificaciones existentes en el ámbito de las Unidades de Ejecución 1 y 8 del documento aprobado inicialmente, contraviniendo determinaciones sobre alineaciones del planeamiento anterior, como son las Normas Subsidiarias de 2000 y el documento de Adaptación Parcial de las citadas Normas Subsidiarias a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Los Villares el 6 de noviembre de 2009.

En relación con este tema de establecimiento de la zona de no edificación, conviene citar otro informe del mismo Servicio Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 24 de agosto de 2009 (ref: E-304/09), emitido durante la tramitación del documento de Adaptación a la LOUA de las NN.SS., en el que se informaba favorablemente el documento de Adaptación.

En este informe se hacía referencia a solo dos Unidades de Ejecución 9-C (actual UE-1) y 14-A (clasificado como suelo urbano consolidado en el nuevo P.G.O.U) que no habían sido desarrolladas y urbanizadas por lo que la tramitación de las mismas requeriría informe de esa Consejería, en las que sería aplicable la línea de edificación señalada en el párrafo anterior que era el de 50 metros, aplicable a la variante de la carretera A-6050.

En este informe no se hacía mención a la UE-7 del documento de Adaptación (UE-2 en el documento inicial del P.G.O.U.), ni al suelo de la actual UE-8 que en parte se clasificaba como suelo urbano consolidado.

No obstante, en el informe se señalaba que *“en caso de necesidad de reducción de dicha línea, excepcionalmente, se podrá autorizar la disminución de dicha línea previo informe del Ayuntamiento y cuando circunstancias especiales así lo aconsejen.”*

El Ayuntamiento de Los Villares, solicitó un nuevo informe al Servicio de Carreteras de la Junta, indicando las circunstancias señaladas anteriormente, que se emite con fecha 23 de febrero de 2011, con registro de entrada en el Ayuntamiento de Los Villares del 16 de marzo de 2011, en el que se rectifica el informe anterior:

- a) Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2: *“Al estar prevista la próxima construcción de la Variante de Los Villares en la A-6050, se considera que el tramo de la carretera correspondiente a la actual travesía dejará de pertenecer al grupo de vías convencionales de la Red Principal y, de acuerdo con lo establecido en el art. 56.1 de la referida Ley de Carreteras de Andalucía, la zona de no edificación se debería situar a veinticinco metros (25 m) de la arista exterior de la explanación.*

*Sin embargo, y dado que hay en estas unidades edificaciones ya consolidadas, se estima que debe mantenerse en cada unidad la línea de edificación que existe en la misma”.*

- b) Unidad de Ejecución UE-8: *“Hay en esta Unidad edificaciones ya consolidadas, se estima que debe mantenerse la línea de edificación existente en ella, no siendo ésta inferior a dieciocho metros, medidos en horizontal desde la arista exterior de la calzada de la carretera.”*

Y se concluye que: *“Se mantiene sin modificación el resto del informe anterior.”*

En consecuencia, **se procede a definir en la UE nº 8 la zona de no edificación identificada en los planos como “libre privado”.**

#### 4.3. Informe de la Diputación Provincial de Jaén

El 25 de marzo de 2009 tuvo entrada en el Registro del Ayuntamiento de Los Villares el informe de la diputación Provincial de Jaén, Área de Infraestructuras Municipales, Servicio de Urbanismo y O.T., en el que suponemos por error hace referencia al documento del Avance del P.G.O.U de Los Villares, ya que los oficios a los que hace referencia se corresponde con la documentación del P.G.O.U aprobada inicialmente que enviada por el Ayuntamiento a la Diputación.

El Informe versa sobre las afecciones a los infraestructuras territoriales:

- 1) Red provincial de carreteras. Señalan que en el documento se proponen tres actuaciones en relación con la A-6050, de las que dos de ellas se encuentran ejecución, y la tercera se encuentra en fase de proyecto como es la construcción de la variante de la A-6050 por parte de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, estando previstas conexiones con las carreteras de Martos (JA-3300) y de Fuensanta de Martos (JA-3301), para lo que será necesario que *“estas conexiones o cualquier actuación sobre las carreteras de la red provincial deberán poseer autorización de Diputación Provincial de Jaén”*.
- 2) Infraestructura de abastecimiento de agua potable y saneamiento. Recoge un breve resumen de las propuestas del documento inicial del P.G.O.U.
- 3) Infraestructura de residuos. En el informe se dice que *“el documento de aprobación inicial del PGOU no plantea soluciones frente al incremento de residuos a generar debido al crecimiento previsto de la población. Entre otras soluciones se podría señalar el aumento del ratio de contenedores por habitantes, tanto para las futuras previsiones, como en la actualidad, por lo que el Ayuntamiento de Los Villares deberá realizar los trámites ante el gestor de los residuos, en este caso el Consorcio de Residuos de Jaén - Sierra Sur”*.

Como se puede comprobar el informe de la Diputación Provincial recoge un resumen de las propuestas del P.G.O.U, el recordatorio de que debe cumplirse la legislación en cuanto a autorizaciones de las conexiones, previstas por la Consejería de Obras Públicas y vivienda, y una recomendación al Ayuntamiento sobre los trámites a seguir para aumentar la capacidad de recogida de residuos.

#### 4.4. Informe de Sevillana Endesa

El 3 de marzo de 2009 tuvo entrada en el Registro del Ayuntamiento de Los Villares escrito de la compañía Sevillana Endesa, suscrito por el responsable de nuevos suministros y servicios de red, en el que para la previsión de potencia prevista en el documento del P.G.O.U aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Los Villares será necesario realizar las siguientes actuaciones:

- *Punto y nivel de conexión: Barras de 132 Kv de Subestación Martos, haciendo entrada y salida en la misma.*
- *Instalaciones básicas necesarias a realizar: Nueva Subestación 132/25 Kv, dimensionada para una potencia de 2 x 20 MVA, siendo conectada en D/C con un conductor LA-280. Además, serán necesarias 5 nuevas salidas de línea en MT con conductor 3 x 240 18/30 Kv.*

Además, se recuerda en el informe que de acuerdo con la legislación vigente esas instalaciones deberán ser costeadas por el promotor, pudiendo formalizarse un convenio para que Endesa las desarrolle.

En el P.G.O.U aprobado inicialmente se recogen esas actuaciones en la Memoria y en el Programa de Actuación y Estudio Económico - Financiero, imputando estos costes a los privados por cuanto serán necesarias para el nuevo suelo urbanizable.

#### 4.5. Declaración Previa de Impacto Ambiental

La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente no formalizó la Declaración Previa de Impacto Ambiental, ya que la Agencia Andaluza del Agua no ha emitido aún el informe en relación con el documento del P.G.O.U. aprobado inicialmente.

No obstante, mediante oficio de fecha 24 de setiembre de 2008, con entrada del 30 de setiembre de 2008 en el Registro del Ayuntamiento de Los Villares, la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente requirió documentación al Ayuntamiento de Los Villares que fue remitida dentro del plazo otorgado.

Con oficio del 5 de marzo de 2009, con entrada del 12 de marzo de 2010 en el Registro del Ayuntamiento de Los Villares, la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente requirió nueva documentación al Ayuntamiento de Los Villares que fue remitida dentro del plazo otorgado.

## PLANOS

A-VI	LOS VILLARES: ALEGACIONES AL DOCUMENTO INICIAL DEL P.G.O.U	1/5.000
A-PAN	LA PANDERA: ALEGACIONES AL DOCUMENTO INICIAL DEL P.G.O.U.	1/3.000