

1.- OBJETO DEL TRABAJO

Se realiza la presente Modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución, denominada “UE-FR1” del PGOU de Alcalá La Real, conforme a lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, que regula las Bases de Régimen Local; a lo indicado en los artículos 105 y 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 38 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO. ANTECEDENTES.

La justificación de la presente Modificación de la Delimitación de la Unidad de Ejecución “UE-FR1” del PGOU de Alcalá La Real (con publicación en el BOJA número 46, con fecha 9 de marzo de 2006) responde a la necesidad imperiosa de redelimitar de manera precisa y definitiva los límites de la APA-FR-9.4 y UE-FR1” a fin de que se deduzca el vial que discurre entre ambos como sistema local viario de principal importancia para el tráfico rodado de la zona. De esta manera, se trata de excluir el vial de dominio público rural, conocido como “Camino de la Fuente Somera”, de ambas Unidades de Ejecución, ya que conforme a lo que se desprende del recurso contencioso administrativo interpuesto por los hermanos Camy Escobar, finalizado a través de sentencia estimatoria dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Jaén, de 13 de mayo de 2013, en los Autos del procedimiento ordinario 89/12 (y posteriormente confirmada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, mediante sentencia de 30 de marzo de 2015, en el rollo de apelación número 671/13); el citado camino no se encuentra incluido en el ámbito del área de planeamiento aprobado “APA-FR-9.4”, donde en un principio se consideraba que se localizaba, y sí en el ámbito de la meritada Unidad de Ejecución objeto de esta modificación.

En el actualmente vigente PGOU de Alcalá La Real, se recogen dos concretos ámbitos de actuación, ambos con un nivel de desarrollo urbanístico muy distinto:

- Por un lado, en la zona suroeste del suelo urbano, comprendiendo una superficie total de 83.043,98 m², se localiza la Unidad de Ejecución “APA-FR-9.4”, con clasificación urbanística de Suelo Urbano No Consolidado, con proyectos de reparcelación y urbanización aprobados desde el año 1998 y cuyo desarrollo se prevé por el sistema de actuación por cooperación. El grado de consolidación de la urbanización del citado ámbito es muy completo, quedando pendientes de ejecución únicamente las calzadas para el tránsito de vehículos, redes de suministro eléctrico y alumbrado, el cableado y la colocación de luminarias. Los demás servicios urbanísticos están ejecutados.
- Y, por otro, la “UE-FR1”, clasificada también como Suelo Urbano No Consolidado, y donde a diferencia del anterior ámbito, no se han aprobado

aún los preceptivos proyectos de reparcelación o urbanización, a desarrollar por el sistema de actuación de compensación, esto es, por iniciativa privada.

Pues bien, para una adecuada comprensión de la conveniencia del presente documento de modificación de delimitación de unidad de ejecución, resulta preciso tomar en consideración los siguientes antecedentes:

A.- El ámbito de actuación donde a día de hoy se sitúa el “APA-FR-9.4”, fue creado con fecha 3 de abril de 1997, con ocasión de la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación 9.4 del PGMO de Alcalá La Real.

B.- En cumplimiento del instrumento de planeamiento general, con fecha 13 de mayo de 1999, el Ayuntamiento de Alcalá La Real, en sesión plenaria, aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación 9.4 del PGMO de Alcalá La Real.

C.- Posteriormente, tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se produjo con fecha 1 de junio de 1991 la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización.

D.- Por Resolución de 12 de julio de 2005, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Urbanismo, se aprueba definitivamente el expediente de revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá La Real, actualmente en vigor.

E.- Fue como consecuencia de la entrada en vigor de este nuevo instrumento de planeamiento general por lo que se crearon los dos ámbitos de actuación anteriormente referenciados, esto es, el Área con Planeamiento Aprobado “APA-FR-9.4”, así como la Unidad de Ejecución “UE-FR1”.

F.- Con fecha 16 de febrero de 2010, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, acuerda la adjudicación definitiva a la empresa “S.C.A. Santo Domingo de Silos” el contrato tramitado mediante procedimiento abierto de las obras de urbanización Etapa 2 de las U.A. 9.2, 9.4 y 9.5 y de las infraestructuras compartidas de la Fuente del Rey (expediente 09/1306); obras que se ejecutan satisfactoriamente.

G.- Sin embargo, parte de estas obras, concretamente, en lo relativo a la adecuación del camino de la Fuente Somera, pierden la necesaria cobertura jurídica tras la denuncia formulada por ciertos propietarios de la UE-FR1, interponiéndose un recurso contencioso administrativo contra una actuación material por vía de hecho que se resuelve a favor de los recurrentes, primero, mediante sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Jaén, de 13 de mayo de 2013, en los Autos del procedimiento ordinario 89/12, y segundo, posteriormente confirmada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el rollo de apelación número 671/13.

A través de estas resoluciones judiciales se llegaba a la conclusión de que a pesar de que en el plano O.3ª del PERI y el plano 5 del proyecto de reparcelación del PERI se contemplaba la inclusión dentro del ámbito del “APA-FR-9.4” del PGOU de Alcalá La Real el camino público rural “de la Fuente Somera”, de la literalidad del

PERI, y más concretamente, del lindero oeste del mismo, se cometió un error gráfico, representando en los planos de la referida unidad de actuación el camino citado. En consecuencia, continuaba la sentencia, “*si el PERI estableció como límite al oeste de la Unidad el camino, y el PGOU asume las determinaciones incluidas en el PERI, el camino no debió ser urbanizado en la gestión de dicha APA*” (sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Jaén, de 13 de mayo de 2013), en clara referencia al “APA-FR-9.4” del PGOU de Alcalá La Real.

Esta resolución judicial del año 2013, posteriormente confirmada por otra del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el rollo de apelación número 671/13, declaraba que constituía una situación de vía de hecho la actuación material del Ayuntamiento de Alcalá La Real, consistente en la urbanización del camino de tierra conocido como Camino de la Fuente Somera existente en el límite oeste de la “APA-FR-9.4”, a través del contrato tramitado mediante procedimiento abierto y adjudicado definitivamente, con fecha 16 de febrero de 2010, a la empresa S.C.A. Santo Domingo de Silos. Por ello, ordenaba adoptar las medidas adecuadas para el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada, reponiendo a su estado primitivo los terrenos afectados, con costas al Ayuntamiento.

Esta obligación derivada de la mencionada sentencia se está cumpliendo en sus justos términos, ejecutándose las medidas necesarias para la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, mediante la demolición de las obras ilegales, conforme así lo exige la legislación urbanística en vigor.

No obstante, la justificación de esta modificación trata de revertir una situación de indudable inseguridad jurídica que se ha producido como consecuencia de la sentencia dictada, donde se ha reflejado claramente que el Camino de la Fuente Somera no se encuentra incluido en el ámbito de la “APA-FR-9.4” (situación que así se entiende por el Ayuntamiento) pero que, con estimación de la demanda interpuesta por los recurrentes, parece indicar que el mencionado camino sí se localiza en el ámbito de la “UE-FR1” del PGOU de Alcalá La Real.

Por ello, resulta precisa y altamente conveniente la modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución “UE-FR1” del PGOU de Alcalá La Real al objeto de que el citado camino de la Fuente Somera, como sistema viario local, se excluya de todo ámbito de actuación, para, tras cumplir con lo ordenado por las sentencias mencionadas, volver a adecuar el camino mediante la ejecución de una obra pública ordinaria, al albur de lo establecido en el artículo 143 de la LOUA.

La extensión, linderos y configuración de la nueva Unidad de Ejecución son los que aparecen grafiados en el Plano de Ordenación adjunto a este Proyecto.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

La delimitación de las unidades de ejecución es un instrumento de genuina gestión urbanística, distinto a la fase de planeamiento donde, según el artículo 8 y siguientes de la LOUA, en los Planes Generales de Ordenación Urbana se establece “*la ordenación urbanística*”, teniendo entre sus fines optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor asegure, por ejemplo, “*la integración de los nuevos desarrollos*”

urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural”, y estableciéndose entre sus determinaciones aquella tendente a incluir “los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo”, como por ejemplo, la “definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurales de la red de transportes públicos para la ciudad”.

Hablar de unidad de ejecución es hacerlo del ámbito espacial en el que se desarrollan las operaciones propias de la gestión urbanística sistemática. No puede iniciarse la ejecución del planeamiento sin que previa o simultáneamente se haya delimitado la unidad de ejecución correspondiente, dado el carácter de presupuesto básico de la ejecución que le confiere el artículo 86 c) de la LOUA, y en el que se fijan dos finalidades principales: la delimitación del ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento; y la constitución de la comunidad de referencia para la justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Así se ha pronunciado en numerosas ocasiones el Tribunal Supremo, como por ejemplo, en su sentencia de 23 de julio de 2009, recurso 2587/2005, que ante la interposición de un recurso de casación contra un Programa de Actuación Integrada valenciano, indicaba que **“(…) los Proyectos de Reparcelación y de Delimitación de Unidades de Ejecución constituyen instrumentos de gestión o ejecución urbanística, careciendo de naturaleza reglamentaria”.**

En el Derecho Urbanístico, igualmente, se permite la modificación de las Unidades de Ejecución delimitadas en cumplimiento del instrumento de planeamiento general.

Así lo expresa el artículo 106.2 de la LOUA, así como el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, debiendo para ello cumplir con los mismos requisitos que establece la legislación para la delimitación de las unidades de ejecución, a saber: que se asegure la idoneidad técnica y viabilidad económica, así como que se cumpla con el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

El artículo 105 de la LOUA es taxativo al respecto, indicando que **“la delimitación de las unidades de ejecución deberá:**

1.- Asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica; y

2.- Permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística”.

Por “idoneidad técnica” se entiende la aptitud suficiente de una Unidad de Ejecución para asumir las cesiones previstas, midiéndose la misma por la regla de equidistribución en donde la cesión de aprovechamientos debe distribuirse entre los beneficiarios de los mismos.

Por “viabilidad económica” se entiende la necesaria rentabilidad de la que debe gozar una Unidad de Ejecución, en donde el coste de las cargas deberá ser necesariamente menor al rendimiento del aprovechamiento.

Y toda delimitación de Unidad de Ejecución cumple con el principio de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento, como un principio general rector en materia de urbanismo, cuando se garantiza, en todo caso, el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones; consiguiendo que *“esas diferencias que origina el planeamiento se distribuyan equitativamente entre los propietarios afectados por la actuación”* (STS 27 de septiembre de 2012), evitando, con ello, la desigualdad.

Tratándose, pues, de respetar estas premisas básicas, la modificación de la delimitación de la unidad de ejecución propuesta cumple con la legislación urbanística en vigor, dada la necesidad de excluir del ámbito de la Unidad de Ejecución “UE-FR1” del PGOU de Alcalá La Real el Camino de la Fuente Somera, al objeto de que se pueda acometer la ejecución de una obra pública ordinaria, al albur de lo establecido en el artículo 143 de la LOUA, toda vez que se cumpla con la orden de restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada, dictada a través de sentencia.

La exclusión del citado camino público local no incide, de forma alguna, en la idoneidad técnica y viabilidad económica de la Unidad de Ejecución “UE-FR1”, creada con ocasión de la entrada en vigor en 2006 del PGOU de Alcalá La Real; y de igual forma sucede con el principio de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento, que se respeta.

Por lo tanto, las determinaciones particulares contenidas para la Unidad de Ejecución que se propone y que más adelante se fija, tendrán el alcance que a continuación se señala:

A.- Superficie: La dimensión de la superficie de la Unidad de Ejecución es la cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de gestión que sea necesario (U.E. FR-1 23.940 m²).

B.- Iniciativa del planeamiento: La iniciativa para la U.E- FR1 es privada, a través del Sistema de Compensación, pudiendo actuar la Administración si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de este Proyecto.

C.- Programa: La Unidad de Ejecución FR-1 se podrá desarrollar cuando los propietarios así lo acuerden, sin determinar plazo.

D.- Edificabilidad y aprovechamiento: Las definidas en la tabla que modifica a la existente en el PGOU de Alcalá La Real.

PLANO Nº FR-1.2		UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº FR1	
OBJETIVOS:		<ul style="list-style-type: none"> · Ampliar la oferta de vivienda unifamiliar al norte de la carretera a Frailes, en base a sugerencias formuladas durante la exposición pública del Avance. · Ejecutar la urbanización de calles o caminos existentes. 	
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTO:	Proyecto de reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENANZA	SUPERFICIE BRUTA (en m ²)	24.455,00	EDIFICABILIDAD (en m ²) 5.783,00
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:		5.783,00
	4- Unifamiliar aislada, grado 4º		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO 578,30
	7- Equipamiento y Servicios		COSTES SUBESTACIÓN ELECTRICA 5.510,00 €
CESIONES:		973 m ² de equipamiento, 1.405 m ² de zona verde y el viario correspondiente	

Ficha UE-FR1. contenida en el PGOU. Ficha actual

PLANO Nº FR-1.2		UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº FR1	
OBJETIVOS:		<ul style="list-style-type: none"> · Ampliar la oferta de vivienda unifamiliar al norte de la carretera a Frailes, en base a sugerencias formuladas durante la exposición pública del Avance. · Ejecutar la urbanización de calles o caminos existentes. 	
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTO:	Proyecto de reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENANZA	SUPERFICIE BRUTA (en m ²)	23.940,00	EDIFICABILIDAD (en m ²) 5.661,00
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:		APROVECHAMIENTO (en U.A.) 5.661,00
	4- Unifamiliar aislada, grado 4º		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO 566,30
	7- Equipamiento y Servicios		COSTES SUBESTACIÓN ELECTRICA 5.510,00 €
CESIONES:		973 m ² de equipamiento, 1.355 m ² de zona verde y el viario correspondiente	

Ficha UE-FR1. Ficha modificación propuesta

4.- TRAMITACIÓN

En cuanto a la tramitación a seguir para la aprobación del presente documento, será la prevista en el artículo 38 del RGU, así como en lo relativo a los artículos 105 y 106 de capítulo la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de Diciembre.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, para la modificación de la delimitación de los polígonos o unidades de actuación ya delimitados se seguirá el mismo procedimiento para la determinación y delimitación de los polígonos o unidades de actuación, a saber

a) Se iniciará de oficio por la Entidad local o urbanística especial actuante o a instancia de los particulares interesados.

b) Aprobado inicialmente el expediente, se someterá por la Entidad actuante a información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación, para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.

c) El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por la Entidad local o urbanística especial actuante. Cuando se trate de acuerdos de las Entidades locales, bastará para su adopción la mayoría simple.

d) Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Por su parte, y en lo referente a la documentación exigible a este Proyecto, y en palabras de la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 1989 (Rep. Aranzadi 5992): “... *ante el silencio que guarda tanto la Ley del Suelo como el Reglamento de Gestión en relación con la documentación de los polígonos y unidades de actuación, la jurisprudencia viene declarando inaplicable para estos proyectos la documentación de los planes y ello, sin duda, por su distinta naturaleza y función, ya que aquellos en definitiva no son otra cosa que unidades territoriales a efectos de actuación urbanística ...*”, concluyendo en que para estos casos basta la redacción de Memoria, Planos y relación de propietarios afectados, con previo sometimiento del expediente a información pública por plazo de quince días, con notificación expresa del mismo a los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, entendiéndose, en ese caso, debidamente cumplidas las exigencias procedimentales impuestas por la LOUA y el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Jaén, 4 de febrero de 2019

Fdo: Salvador Martín Valdivia

Fdo: Salvador Martín Ros

Fdo: Ramón Cuenca Montes

RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

- Parcela 23002A01100403. Dña. Aurora Escribano Aceituno y D. Eduardo Vázquez Escribano
- Parcela 06360040000000. Herederos de D. Jesus Camy Sánchez Cañete y Dña. Antonia Escobar Cano
- Parcela 06360050000000. Herederos de D. Jesus Camy Sánchez Cañete y Dña. Antonia Escobar Cano
- Parcela 23002A01100501. Dña. Isabel Jimenez Arévalo, D. Julián González Serrano y Dña. Vanesa González Jiménez
- Parcela 001100500VG24E. D. Manuel Díaz Díaz
- Parcela 23002A01100541. Sin identificar propietarios.
- Parcela 23002A01100503. Otros Cortijos S.L.
- Parcela 06360080000000. D. Francisco Garnica Sánchez
- Parcela 06360070000000. Herederos de D. Luis Javier Garnica Sánchez y D. Francisco Manuel Garnica Sánchez.
- Parcela 06360090000000. Herederos de D. Francisco Garnica Salzar.
- Parcela 23002A01100494. Sin identificar propietarios.
- Parcela 23002A01100394. D. Francisco Manuel Garnica Sánchez.
- Parcela 001100400VG24E. Herederos de D. Pablo Arjona Díaz
- Parcela 23002A01100528. Dña. Isabel Garnica Martín y Dña. Isabel Margarita Garnica Martín
- Parcela 23002A01100529. D. Pedro Ramón Garnica Siles y Dña. Enriqueta Andrea Martínez Pérez.

SUPERFICIES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN TRAS LA REDELIMITACIÓN.

- **UE. FR-1_____23.940 m² (Veintitrés mil novecientos cuarenta metros cuadrados)**

**PLANIMETRÍA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN DE DELIMITACIÓN
UE-FR1**

- **Plano AR-2.7 - CALIFICACION DEL SUELO Y REGULACION DE LA EDIFICACION**
- **Plano FR-1.2 - CALIFICACION DEL SUELO Y REGULACION**