

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACION
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3 DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE IBROS.**

DILIGENCIA.- La pongo yo, Secretario Interventor
del Ayuntamiento de Ibros, para hacer constar
que este documento fue aprobado...
por... de fecha...
IBROS a de NOVIEMBRE de 2019

REDACTORES:

**Blas Vilches Raya – Abogado Urbanista.
Francisca Gallego Fonta – Arquitecta.
V́ctor Moreno Jiménez – Arquitecto.**

PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IBROS (JAEN)

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE IBROS.

ANTECEDENTES.-

A instancia del Excmo. Ayuntamiento de Ibros (Jaén), se pone de manifiesto a este Equipo Redactor, la necesidad de solucionar la problemática actual que soporta la Unidad de Ejecución 3 de esta localidad.

El conflicto surgido en esta unidad de actuación, resulta porque gran parte del área en ella contenida, se encuentra, según se nos manifiesta, urbanizado y consolidado por la edificación.

Tras distintas visitas realizadas a la zona en cuestión (entre marzo y abril de 2008) por parte de este equipo en compañía del personal técnico y de la corporación de este Ayuntamiento, se observan las condiciones generales actuales, encontrando que los viales (totalmente pavimentados), según se pone de manifiesto por parte de esta corporación, constan de evacuación de aguas residuales conectado a la red publica y abastecimiento de agua, alumbrado publico, así como energía eléctrica en condiciones para dar servicio a las edificaciones que constituyen el uso actual: residencial.

Asimismo, se informa de la existencia de un expediente de contribuciones especiales, a través del cual, se ejecutaron las obras de urbanización de la zona consolidada.

DILIGENCIA.- La pongo yo ^{Secretario Interventor} del Ayuntamiento de Ibros, para hacer constar que este documento fue aprobado **DEFINITIVAMENTE** por **RESOL. ALCADIA** de fecha **18/09/2008**.

IBROS a **S** de **NOVIEMBRE** de 20**19**.

MEMORIA.-

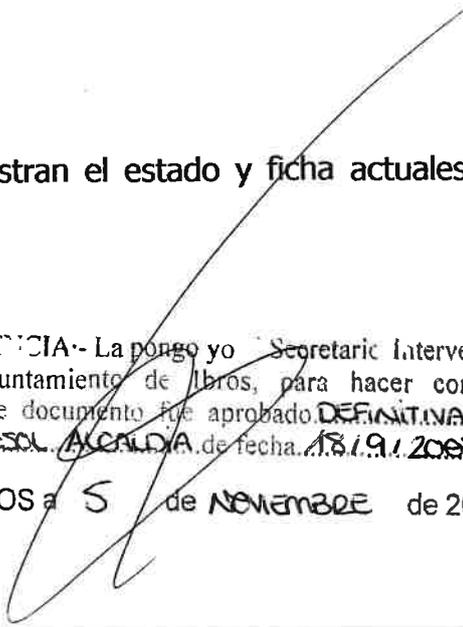
El área de la UE-3 de Ibros, es una zona que fue recogida en la documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística de Ibros, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo -Delegación Provincial de Jaén- de la Consejería de Obras Publicas y Transporte de la Junta de Andalucía, en fecha de 17 de Julio de 2.006, y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía num. 72 de fecha de 12 de Abril de 2.007.

La documentación planimétrica de este documento consta de:

- Plano y ficha del estado actual de la UE-3.
- Reportaje fotográfico justificativo de la actuación a realizar.
- Plano y ficha del estado reformado de la UE-3.
- Plano topográfico de la UE-3

Esta unidad de ejecución, viene recogida en el planeamiento de referencia como suelo urbano no consolidado, sin establecer ninguna consideración adicional sobre el estado de la urbanización y edificación existentes.

A continuación se muestran el estado y ficha actuales de la UE- 3 del P.G.O.U de Ibros.

DILIGENCIA.- La pongo yo  Secretario Interventor del Ayuntamiento de Ibros, para hacer constar que este documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por RESOL. ALCALDIA de fecha 18/9/2019...

IBROS a 5 de NOVIEMBRE de 2019

FICHA ACTUAL DE ORDENANZAS PARTICULARES DE LA UE-3

PGOU IBROS:

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C. U.E. 3		IBROS	
CLASE DE SUELO:	Urbano No Consolidado Residencial		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Estudio de detalle		
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:	10.679 m ²		
SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO:			
SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):	10.679 m ²		
ÁREA DE REPARTO Nº:	1		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada		
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación		
PLAZOS:	PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 4 años (desde la aprobación del PGOU)		
OBJETIVOS:			
Tiene como objetivo ordenar unos terrenos al suroeste del municipio, así como la prolongación de un vial que conecte la calle San Antonio con la carretera JV 3044 a Begíjar.			
Dar una solución urbanística a terrenos pertenecientes al antiguo Sector 2, dado el grado de consolidación por edificaciones y parcelaciones no reguladas. Se pretende la urbanización del tratado viario existente.			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²/m²):	1		
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS)			
	DENOMINACIÓN	MÍNIMO	MÁXIMO
Vivienda en régimen protegido			
Vivienda en régimen libre			10.679
Industria			
Terciario			
TOTAL			10.679
DENSIDAD MÁX. DE VIVIENDA:	30 Viv./Ha		
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Ensanche residencial. Grados 1º y 2º Altura máxima a cornisa: 7 m y 9.60 m.		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):	10.679		
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):	6.920		
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (m² DE SUELO TOTALES)			
	DENOMINACIÓN	REAL	
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego	1.037	
Centros docentes:	Infantil-guardería		
	Primaria		
	Secundaria		
Servicios de interés público y social	Parque deportivo	417	
	Equip. Comercial		
	Equip. Social		
Plazas de aparcamiento:			
Viario		4.368	

DILIGENCIA-- La pongo yo Secretario Interventor del Ayuntamiento de Ibros, para hacer constar que este documento fue aprobado **DEFINITIVAMENTE** por **RESOL. ALCAYDIA** de fecha **18/9/2019**...

IBROS a 5 de NOVIEMBRE de 2019.

En fecha de 20 de junio de 2.005, el Excmo. Ayuntamiento de Ibros en Pleno, adopto acuerdo de imponer y ordenar Expediente de Contribuciones Especiales para la obras de urbanización de Ctra. De Begíjar, Calles Andrés Segovia, Doctor Chinchilla Rus, Huelva y calle de nuevo trazado, INCLUIDAS TODAS DENTRO DE LA ACTUAL UNIDAD DE EJECUCIÓN 3.

De este modo, este área que ya poseía cierto grado de conclusión de infraestructuras, con la ejecución de las citadas obras de urbanización y la cesión de terrenos destinados a zonas verdes, las fincas afectadas por éstas, a todos los efectos, se convierten jurídica, técnica y legalmente en solares, a tenor de lo preceptuado en los Arts. 45 y 148.4 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

A continuación, se muestra reportaje fotográfico de las obras de urbanización ejecutadas mediante las citadas contribuciones especiales:



Fotos 1 y 2: Estado actual que presenta la prolongación de la calle Andrés Segovia (Se aprecian imbornales y pozos de saneamiento)

DIL. de CIA- La ponga yo Secretario Interventor del Ayuntamiento de Ibros, para hacer constar que este documento fue aprobado... **DEFINITIVAMENTE** por... **RESOL. ALCALDIA** de fecha... **18/9/2008**...

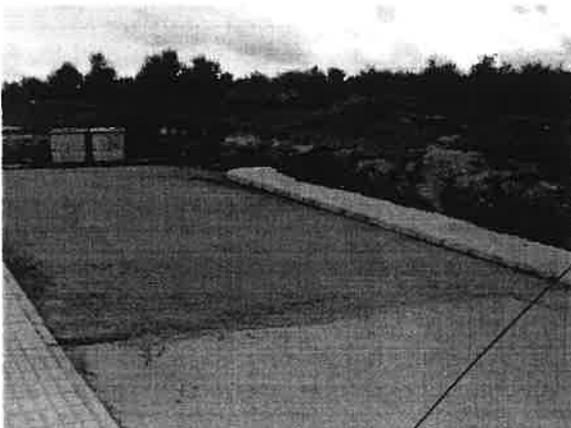
IBROS a 5 de **NOVIEMBRE** de 2019.

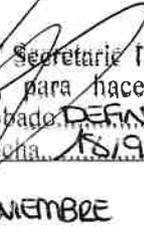


Fotos 3 y 4: Encuentro de la prolongación de la calle Andrés Segovia con calle de nuevo trazado y con la prolongación de la calle Doctor Chinchilla (El alumbrado público está ejecutado)



Fotos 5 y 6: Vistas de la prolongación de la calle Doctor Chinchilla (Queda patente que se ha ejecutado el acerado y asfaltado de calles)



DILIGENCIA: La pongo yo  Secretario Interventor del Ayuntamiento de Ibros, para hacer constar que este documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por... RES. ALCALDIA... de fecha 15/9/2018.

IBROS a 5 de NOVIEMBRE de 2019.

Fotos 7 y 8: Conexión urbanizada de la calle Cádiz con la prolongación de la calle Doctor Chinchilla (Las calles descritas están totalmente ejecutadas y disponen de todos los servicios urbanísticos que le proporcionan a las parcelas la condición de solares)



Fotos 9 y 10: La calle Huelva se encuentra actualmente sin urbanizar



Fotos 11 y 12: Límites físicos que distinguen dos zonas, una totalmente consolidada y otra, sin consolidar.

DILIGENCIA.- La pongo yo Secretario Interventor del Ayuntamiento de Ibros, para hacer constar que este documento fue aprobado... DEFINITIVAMENTE por... RES. ALCALDIA... de fecha... 18/9/2008..

IBROS a 5 de NOVIEMBRE de 2019

JUSTIFICACION.-

Llegados a este punto, y previo estudio exhaustivo de la situación física, técnica y jurídica del asunto en cuestión, incluyendo estudio topográfico del área, entendemos que lo correcto para solventar los problemas de exigencia de licencia urbanística de obras de los propietarios afectados por el expediente de contribuciones especiales, es segregar de la actual unidad de ejecución 3 del P.G.O.U de Ibros, los terrenos que tal y como se ha puesto de manifiesto, presentan la consideración legal de solares, máxime teniendo en cuenta, el pago mediante contribuciones especiales de la ejecución de las obras de urbanización.

La segregación propuesta del ámbito original de la actuación urbanística, no conlleva para los terrenos que continúan formando parte de esta área, ningún tipo de aumento de las cargas que, como área de actuación sistemática, deberán afrontar en su futuro desarrollo urbanístico, ya que la parte que pasaría a ser considerada como suelo urbano consolidado, ha cedido proporcionalmente, los espacios destinados a zona verde y la ejecución de las obras de urbanización de los viales afectados.

El hecho de que la zona consolidada deje de formar parte de la unidad de ejecución, tampoco va a suponer para la nueva UE-3 aumento alguno del 10% aprovechamiento que hay que ceder al Ayuntamiento, puesto que este aprovechamiento se realiza en proporción al aprovechamiento del área, por lo que la cesión correspondiente a las fincas que permanecen en la UE-3 será la misma que le correspondería antes de la nueva delimitación.

DILIGENCIA.- La pongo yo Secretario Interventor del Ayuntamiento de Ibros para hacer constar que este documento fue aprobado **DEFINITIVAMENTE** por **RESOL. ALCAYDIA** de fecha **18/11/2019**...

IBROS a **S** de **NOVIEMBRE** de 2019.

En cuanto a la proporción de los viales, la nueva unidad de ejecución 3 resultante de este procedimiento asumirá la ejecución de los contenidos en su área, ejecutando el Excmo. Ayuntamiento de Ibros, por iniciativa propia, la parte de viales que en el momento de desarrollo urbanístico de esta unidad se determine por esta Administración.

De esta forma, el área que pasa a formar parte del suelo urbano consolidado, continua presentando todas las condiciones de edificación y uso característico que tenía cuando formaba parte de la UE-3, ya que este documento de gestión se limita a reconocer el carácter de suelo urbano consolidado, y delimitar un nuevo ámbito para la UE-3.

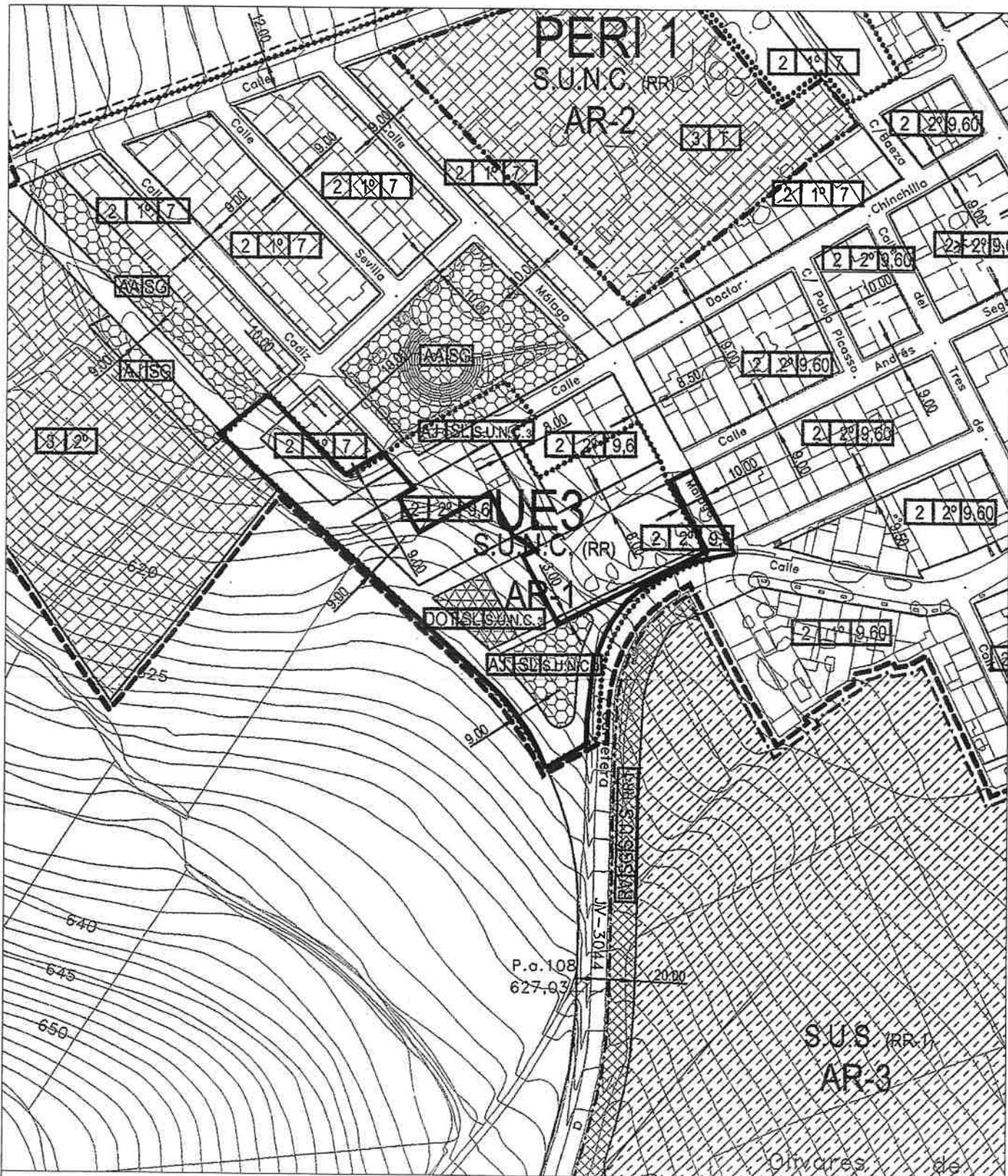
La Unidad de Ejecución 3 resultante de la segregación aquí propuesta, presentan la entidad técnica, económica y jurídica suficiente, para justificar la autonomía que se pretende con esta actuación, ya que de mantenerse la actual delimitación, los propietarios afectados sufrirían un menoscabo importante en sus derechos, por la ya ejecución mediante contribuciones especiales de sus obligaciones urbanísticas.

A continuación se muestran el estado y ficha reformados de la UE- 3 del P.G.O.U de Ibros.

DILIGENCIA.- La pongo yo el Secretario Interventor del Ayuntamiento de Ibros, para hacer constar que este documento ha aprobado **DEFINITIVAMENTE** por... **RES ALCALDIA** ...de fecha... **18/9/2008**...

IBROS a **5** de **NOVIEMBRE** de 2019.

ESTADO REFORMADO DE LA UE-3 PGOU IBROS:



SUPERFICIE REFORMADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-3: 6.096 m²

PLANO Nº 2: ESTADO REFORMADO

DILIGENCIA.- La pongo yo el Secretario Interventor del Ayuntamiento de Ibros, para hacer constar que este documento fue aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el **RESOL. ALCALDIA** de fecha **18/11/2014** a las **11:14** horas.

IBROS a 5 de NOVIEMBRE de 2014

FICHA MODIFICADA DE ORDENANZAS PARTICULARES DE LA UE-3
PGOU IBROS:

CONDICIONES DE DESARROLLO S.U.N.C. U.E. 3		IBROS	
CLASE DE SUELO:	Urbano No Consolidado Residencial		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Estudio de detalle		
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN:	Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización		
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA:	6.096 m ²		
SISTEMA GENERAL ADSCRITO/INCLUIDO:			
SUPERFICIE NETA (SIN S.G.):	6.096 m ²		
ÁREA DE REPARTO Nº:	1		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada		
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación		
PLAZOS:	PROYECTO DE URBANIZACIÓN: 4 años (desde la aprobación del PGOU)		
OBJETIVOS:			
Tiene como objetivo ordenar unos terrenos al suroeste del municipio, así como la prolongación de un vial que conecte la calle San Antonio con la carretera JV 3044 a Begijar.			
Dar una solución urbanística a terrenos pertenecientes al antiguo Sector 2, dado el grado de consolidación por edificaciones y parcelaciones no reguladas. Se pretende la urbanización del tratado viario existente.			
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²/m²):	1		
EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS)			
	DENOMINACIÓN	MÍNIMO	MÁXIMO
Vivienda en régimen protegido			
Vivienda en régimen libre			6.096
Industria			
Terciario			
TOTAL			6.096
DENSIDAD MÁX. DE VIVIENDA:	30 Viv./Ha		
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Ensanche residencial. Grados 1º y 2º Altura máxima a cornisa: 7 m y 9.60 m.		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):	6.096		
APROVECHAMIENTOSUBJETIVO DEL SECTOR (U.A.):	3.114		
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS (m² DE SUELO TOTALES)			
	DENOMINACIÓN	REAL	
Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y áreas de juego	608	
Centros docentes:	Infantil-guardería		
	Primaria		
	Secundaria		
Servicios de interés público y social	Parque deportivo		
	Equip. Comercial	417	
	Equip. Social		
Plazas de aparcamiento:			
Viaro		2.878	

DILIGENCIA:- La pongo yo el Secretaric Intervertor del Ayuntamiento de Ibros, para hacer constar que este documento fue aprobado **DEFINITIVAMENTE** por... **RES. ALCALDIA** de fecha... **18/9/2008**...

IBROS a 5 de ~~NOVIEMBRE~~ de 2019.

TRAMITACION.-

En cuanto al procedimiento legal a seguir para la aprobación del presente documento, y por tanto, del cambio efectuado en la delimitación de la Unidad de Ejecución 3 de Ibros (Jaén), la LOUA establece en su Art. 36.1, párrafo final, en relación con el Art. 18.1 del mismo cuerpo legal, la posibilidad de llevar a cabo modificaciones en la delimitación de unidades de ejecución, mediante el procedimiento previsto en el Art. 106 de esta ley.

Asimismo, será de aplicación con carácter supletorio, en lo que no se oponga a la misma, el Art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, adaptado en cuanto a determinación de plazos y procedimiento al citado Art. 106 de la LOUA.

Entendemos que el expediente deberá ser puesto de manifiesto a los propietarios de suelo incluidos en la actual Unidad de Ejecución 3 de Ibros, para que formulen, en su caso, cuantas consideraciones estimen oportunas.

En virtud de lo expuesto, el procedimiento previsto para la actuación que se pretende es el que sigue, a saber:

- *aprobación inicial de la delimitación propuesta, siendo el órgano competente para dicha aprobación, el Alcalde de la Corporación Municipal, según el art. 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, u órgano en que tenga delegada dicha competencia.*
- *Se proceda a la publicación en el B.O.P. de Jaén y en un diario de mayor de difusión en la comarca, para su sometimiento a información pública por plazo de 20 días.*
- *Se proceda a la notificación individualizada del inicio del expediente, a cada uno de los propietarios afectados incluidos en el ámbito de delimitación propuesta.*
- *Si, como consecuencia de las alegaciones producidas, el acuerdo de aprobación definitiva modificase los límites del polígono, no será preciso nuevo trámite de información, salvo que la superficie del polígono o unidad de actuación se aumentase o disminuyese en más de un 10 por 100 respecto de la inicialmente prevista, en cuyo caso se dará audiencia a los afectados por el aumento o disminución.*

DILIGENCIA.- La pongo yo, Secretario Interventor del Ayuntamiento de Ibros, para hacer constar que este documento fue aprobado **DEFINITIVAMENTE** por... **EL ALCALDE**... de fecha... **05/11/2019**...

- *aprobación definitiva de la delimitación propuesta, siendo el órgano competente para dicha aprobación, el Alcalde de la Corporación Municipal, según el art. 21.1.f) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, u órgano en que tenga delegada dicha competencia.*

Baeza, abril de 2.008

Fdo. Blas Vilches Raya

Abogado



Francisca Gallego Fonta

Arquitecta



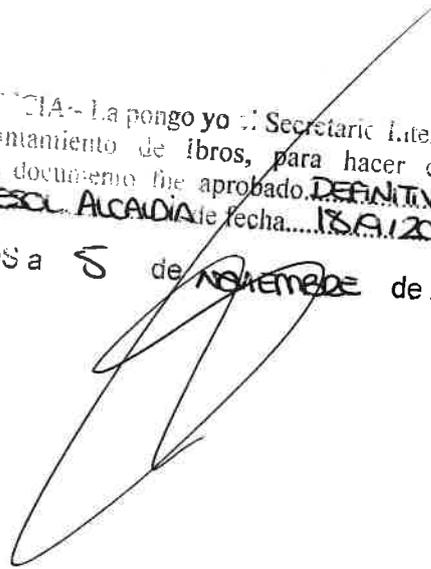
Víctor Moreno Jiménez

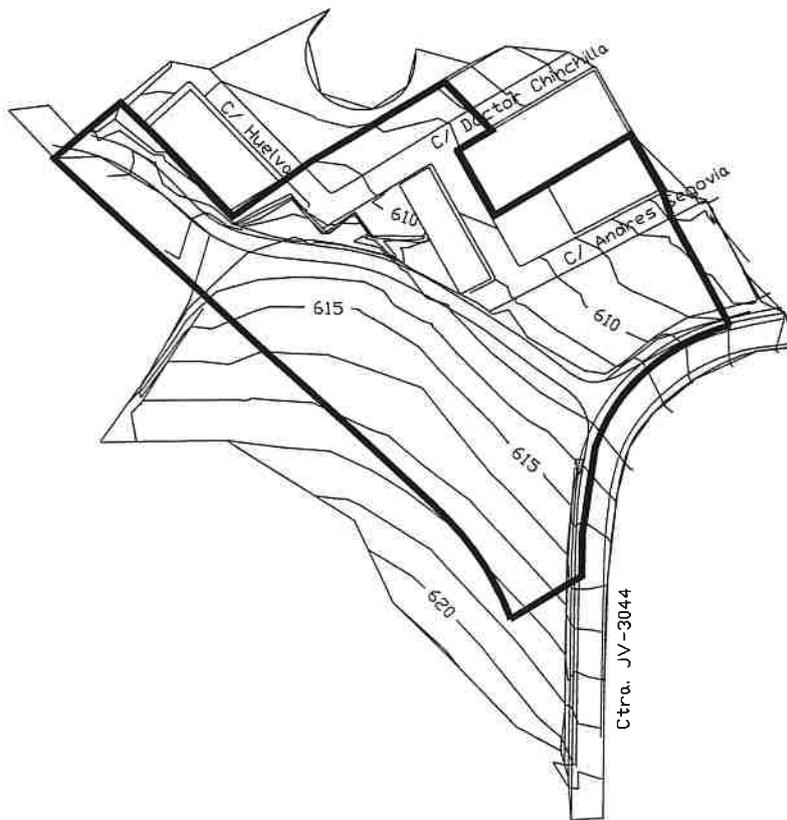
Arquitecto



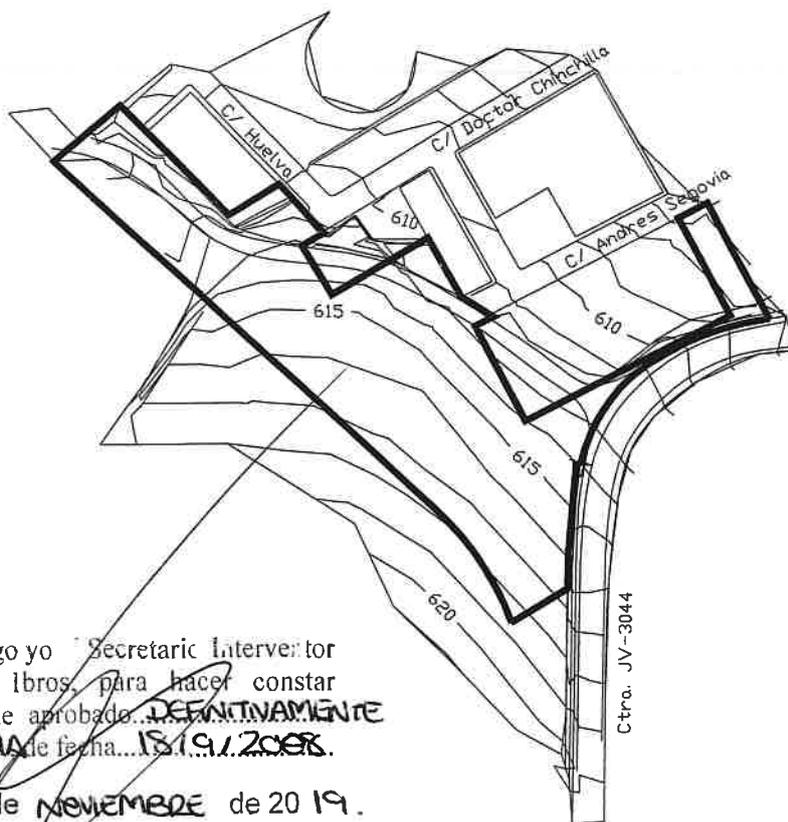
DILIGENCIA.- La pongo yo el Secretario Interventor del Ayuntamiento de Ibros, para hacer constar que este documento fue aprobado **DEFINITIVAMENTE** por **RESOL. ALCADIA** de fecha **18/9/2008**.

IBROS a **5** de **Noviembre** de 20**19**.





ESTADO ACTUAL DE LA UE-3



DILIGENCIA:- La pongo yo Secretario Interventor del Ayuntamiento de Ibros para hacer constar que este documento fue aprobado **DEFINITIVAMENTE** por **REAL ALCALDIA** de fecha **18/11/2018**.

IBROS a **5** de ~~NOVIEMBRE~~ de 20 **19**.

ESTADO REFORMADO DE LA UE-3