



**AYUNTAMIENTO  
DE  
REAL DE LA JARA**

**INTERES GENERAL LA MODIFICACIÓN.**

**INNOVACION (MODIFICACION) DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE REAL DE LA JARA PARA LA  
RECLASIFICACION DE UNA PARCELA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

---

**REDACTOR..... Pedro Gragera Villalba, arquitecto.**

## JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL DE LA INTERVENCIÓN

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se desarrolla bajo la cláusula de interés general, así se recoge en los objetivos de la Ley en su exposición de motivos:

4. "... la obligación de los poderes públicos para acceder a regular la utilización del suelo **de acuerdo con el interés general**, en desarrollo de este mandato, y desde el entendimiento del urbanismo como una función pública, en esta Ley se avanza en los mecanismos de intervención pública en el mercado del suelo, con el objeto de que dicha intervención sirva para regular, en aras del **interés general** los precios del suelo, .....
5. "... Es necesario crear un claro marco de relación entre los derechos y deberes de la propiedad del suelo, donde se establezca un correcto equilibrio entre el derecho que asiste a cada propietario para la explotación económica de sus bienes y los deberes que derivan precisamente de esos derechos, así como donde se plantee y regule adecuadamente las relaciones entre el ejercicio individualizado del derecho de propiedad y el **interés general**".
- 7.- "...Los diferentes intereses privados, además del **interés público general**, que compiten en la construcción y gestión de la ciudad exigen que se establezca un marco adecuado donde se manifieste esta interrelación o contraste de intereses"

La indeterminación de la cláusula "interés general", lleva a pensar que se trata de un concepto jurídicamente indeterminado, si bien, es un principio de actuación de las Administraciones públicas e íntimamente ligado a la idea de justicia, principio bajo el que se desarrolla la LOUA.

Debe entenderse, por tanto, que el **interés general** de las actuaciones urbanísticas emana del estricto cumplimiento de la Ley.

Bajo esta cláusula, la LOUA establece entre sus objetivos:

- 2.- "... el uso racional y sostenible de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y del paisaje...."
- 5.- "... un correcto equilibrio entre el derecho que asiste a cada propietario para la explotación económica de sus bienes y los deberes que derivan precisamente de esos derechos, así como donde se plantee y regule adecuadamente la relación entre el ejercicio individualizado del derecho de propiedad y el interés general...."
- 8.- "..... la agilización de los procesos de planificación y ejecución del planeamiento....."

En base a estos objetivos, la Ley establece en su Título II, los criterios por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador a través de su clasificación como suelos no urbanizables, estableciéndose criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado de la ciudad y las propias características estructurales del municipio, así en su articulado establece:

#### Artículo 45.

1.- Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Interterritorial, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidado al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2.A) "Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a los que se refiere el apartado anterior, cuando estén urbanizados o tengan la consideración de solares...."

Los terrenos cuya clasificación se pretende modificar, se encuentran clasificados por el PGOU en vigor, como "Suelo Urbano", en la categoría de "Consolidado", sin que concurren en ellos ninguna de las circunstancias que la LOUA establece para ello.

Se trata de un suelo con una superficie de 4.028 m<sup>2</sup>, que linda con las traseras de las edificaciones con frente a las calles Santa María y La Paz, que en la actualidad se dedica a pastos, sin ninguna diferenciación física con el suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, Ley de Espacios Protegidos de Andalucía, regulada por el Decreto 80/2.004 de 24 de febrero, Plan Regulador de Usos y Gestion, e incluidos en la zona B2 (Forestal de singular valor paisajístico y ambiental), perteneciendo, por sus características a la misma unidad Ambiental que estos.



El PGOU en vigor, en su ejecución, no prevé ninguna actuación destinada a la incorporación de estos terrenos a la trama urbana, pasando su integración en la misma por una de las dos opciones siguientes:

1.- Mediante segregaciones para su agregación a los solares colindantes de las calles Santa María y La Paz, En la actualidad a la parcela objeto de la modificación le son de aplicación las ordenanzas R-1 del suelo Urbano consolidado del PGOU en vigor; el artículo 73 de dichas ordenanzas establece:

“1.- Condiciones de parcela: Se autorizarán segregaciones de terreno cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 8 120 m y presenten anchos en fachada no inferiores a 8 m. Podrán agregarse parcelas cuando al menos una de ellas tenga una superficie inferior a 60 m<sup>2</sup> y siempre que la superficie resultante no sea superior a 200 m<sup>2</sup>.”

De las 17 parcelas colindantes susceptibles de agregación, 9 poseen más de 200 M<sup>2</sup> de superficie, con lo que no podrían ser objeto de agregaciones según las condiciones de la parcela reguladas en el artículo 73.

Entre las ocho restantes solo podrían repartirse un total de 382 m<sup>2</sup> para que no sobrepasen los 200 m<sup>2</sup> como superficie máxima de la parcela resultante, de los 4.418 que posee la parcela.

Ello, unido a la estructura de la propiedad del suelo hacen inviable urbanísticamente esta solución.

2.- Una segunda opción pasaría por la apertura de un nuevo viario y dotación de los terrenos de todos los servicios urbanísticos, debiéndose desarrollar figuras de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial), impropias de este tipo de suelos y para el que la parcela no tendría entidad.

En resumen.

Si bien la indeterminación de la cláusula "interés general", lleva a pensar en un concepto jurídicamente indeterminado, opera como cláusula que justifica la actividad de las Administraciones Públicas, manifestándose reiterativamente en el ordenamiento jurídico e íntimamente ligada a la idea de justicia.

Bajo este principio se desarrolla la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en cuyo articulado se desarrollan los objetivos de la Ley entre los que se encuentran:

- 1.- El uso racional y sostenible de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y del paisaje.
- 2.- Un correcto equilibrio entre el derecho que asiste a cada propietario para la explotación económica de sus bienes y los deberes que derivan precisamente de esos derechos, así como donde se plantee y regule adecuadamente la relación entre el ejercicio individualizado del derecho de propiedad y el interés general...."
- 3.-La agilización de los procesos de planificación y ejecución del planeamiento.

Debiéndose entender que el **interés general** de las actuaciones urbanísticas emana del estricto cumplimiento de la Ley.

1.- Los terrenos cuya clasificación se pretende modificar, se encuentran clasificados por el PGOU en vigor, como "Suelo Urbano", en la categoría de "Consolidado", sin que concurren en ellos ninguna de las circunstancias que el artículo 45 de la LOUA establece para ello, la modificación de su clasificación recuperaría el estricto cumplimiento de la LOUA en aras del interés general.

2.- El uso actual de los terrenos, pastos, la imposibilidad de su integración en la trama urbana, pretendiéndose la inclusión de estos terrenos en suelo No Urbanizable de Especial Protección que supondría un uso racional y sostenible de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y del paisaje.

3.- Por último la reclasificación propuesta supondría un correcto equilibrio entre el derecho que asiste a cada propietario para la explotación económica de sus bienes y sus deberes, adecuando su nueva clasificación a una justa relación entre el ejercicio individualizado del derecho de propiedad y el interés general.

Pedro Gragera Villalba.  
Arquitecto

El Real de la Jara a enero de 2021.