

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LINARES (JAÉN)

2020/1292 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de varias parcelas, Sector 7.*

Anuncio

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 23 de enero de 2017, adoptó, en otros, el acuerdo de aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por TEVIGAR, S.A. que consiste en reagrupar en una sola parcela las parcelas 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del Sector 7, con el objeto de reordenar los volúmenes edificables en el conjunto de las parcelas afectadas y adaptarse a las determinaciones del planeamiento del Sector 7, al objeto de configurar un conjunto inmobiliario (división horizontal tumbada) con un condominio sobre una zona destinada a uso deportivo (categoría 5ª-piscina común), suscrito por el Arquitecto D. Ángel Luis Hernández Fernández.

Dicho Estudio de Detalle figura inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número 192, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el Número de Registro 8263, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Linares de la Unidad Registral de Jaén, número de Expediente 23-002960/20.

El texto del Estudio de Detalle es el siguiente:

1.- PROMOTOR.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de Andrés Medina Fernández, con NIF: 26.002.366-S, como representante y administrador único de la mercantil TEVIGAR, S.A., con CIF: A-15.211.774, y dirección a efectos de comunicación en C/ Julio Burell, 46 – bajo, de Linares.

2.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

A) *Encuadre geográfico.*

Los terrenos afectados por el Estudio de Detalle están ubicados dentro del suelo urbano, al este del centro urbano, y dentro del Sector 7 del PGOU.

Se trata de una zona de tipología Unifamiliar Urbana, desarrollada en dos plantas con retranqueos a vía pública.

B) *Superficie.*

El presente Estudio de Detalle se formula sobre las parcelas 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del Sector S-7 del PGOU de Linares. La parcela resultante de la suma de las anteriores

da lugar a una única parcela de superficie 1.724,58 m²., sobre la que se actúa en el presente Estudio de Detalle.

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle es reordenar los volúmenes edificables en el conjunto de las parcelas afectadas por el mismo.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN.

El presente Estudio de Detalle afecta a los terrenos comprendidos por las parcelas 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del Sector S-7 del Plan General de Ordenación Urbanística de Linares, y actúa sobre la totalidad de la parcela formada por la reagrupación de las 11 parcelas anteriores en una sola, con el fin de reordenar los volúmenes edificables en el conjunto de las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle, y adaptar las determinaciones del planeamiento del Sector 7 (edificabilidad, ocupación, alturas, etc.) sobre un ámbito reducido de suelo urbano, al objeto de configurar un conjunto inmobiliario con una piscina común a modo de un pequeño condominio.

El Plan Parcial del S-7, aprobado definitivamente el 18-01-2002, recoge en su ordenanza 15 que para desarrollar el Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle, si bien la ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación de suelo ni alterar las alturas máximas y los volúmenes edificables.

Igualmente en su ordenanza 16 indica que previamente a la formulación de un Estudio de Detalle habrá de delimitarse la correspondiente Unidad de Actuación. En este caso, el conjunto de parcelas sobre las que se actúa es suelo urbano consolidado, con lo cual ya se ha producido la equidistribución y resto de obligaciones, por lo que, en este caso, no es necesario crear la Unidad de Actuación, máxime cuando el presente Estudio de Detalle no varía las alineaciones ni crea nuevos viales, tan solo adapta los volúmenes edificables.

La justificación del Estudio de Detalle se ampara, además, en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana). Además, el Estudio de Detalle aportará la documentación necesaria que defina en el terreno las alineaciones y rasantes, así como la ordenación de volúmenes, de acuerdo con las especificaciones establecidas en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de diciembre, Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en los artículos 65 y 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

5.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.

A) Usos:

El uso característico definido en la parcela resultante es el de Unifamiliar Intensiva.

Los usos compatibles serán los especificados en el Plan Parcial del Sector 7 y en el artículo 110 de las NNUU del vigente PGOU, a saber:

- Vivienda. En categoría 1ª.

- Equipamiento Residencial. En categoría 3ª, 4ª y 5ª.
- Comercial. En todas las categorías. Si por las especiales características del emplazamiento, tipo, superficie, número de usuarios, etc., del establecimiento pudieran derivarse problemas de tráfico o de cualquier otra índole, el Ayuntamiento podrá requerir la adopción de las condiciones particulares que razonablemente se estimen oportunas para paliar el impacto negativo de su implantación.
- Oficinas. En categoría 4ª y 5ª.
- Socio-Cultural. En clase A, C y E; en todas las categorías; grado 4º y 5º.
- Religioso. En todas las categorías.
- Docente. En todas las categorías y grados.
- Deportivo. En categoría 4ª y 5ª.
- Sanitario. En categoría 4ª, 5ª y 6ª.
- Asistencial. En todas sus categorías y grados.
- Industrial. En categoría 1ª, 2ª y 6ª.
- Servicios del automóvil. En categoría 1ª, 2ª y 4ª; en la 7ª en grado 1º.
- Zonas Verdes y Espacios Libres. En categoría 2ª, 3ª y 4ª; todas las situaciones.
- Instalaciones Especiales. En categoría 4ª.

B) Edificaciones existentes.

Actualmente existen cinco viviendas unifamiliares edificadas en la zona sureste. Por el interior de la parcela no transcurre ninguna instalación de dominio público que tengamos que considerar.

6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La superficie de los terrenos pertenece a:

PROPIETARIO	SUPERFICIE M2	% PROPIEDAD
TEVIGAR, S.A.	1.724,58	100

7.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle pertenece al Sector S-7 del PGOU, y se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado con uso de vivienda Unifamiliar Urbana grado 2º (Intensiva: adosada y pareada), siendo sus ordenanzas las siguientes:

- Parcela mínima: 125 m2.

- Edificabilidad: 0,80 m2/m2.
- Número máximo de plantas: 2
- Altura máxima en metros: 7,50 m.
- Ocupación en planta baja: 50%
- Ocupación en planta primera: 50%
- Retranqueo a calle: 4 m.

8.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

1.- La solución que se propone es dividir el total de la parcela objeto del Estudio de Detalle en tres subparcelas: (ver plano I.03)

a) La delimitada por las 5 viviendas ya construidas, con una superficie de 713,84 m2.

b) Se delimita otra subparcela con uso residencial para la construcción de otras 5 viviendas de iguales características que las ya construidas, con una superficie de 793,10 m2.

c) Entre ambas se encuentre la tercera subparcela, donde se ubica la zona de uso deportivo (categoría 5ª), con una superficie de 217,64 m2.

El sistema de propiedad final de las viviendas descritas anteriormente será el de “división horizontal tumbada”, con un condominio (o zona común) que es la zona destinada a uso deportivo.

2.- No se contempla la reducción de superficies de espacios libres ni de la destinada a viales.

3.- No hay aumento de aprovechamiento, ni se alteran los usos permitidos por el planeamiento superior.

4.- Las alineaciones y rasantes permanecen inalteradas, manteniéndose las definidas en el Sector 7 del PGOU de Linares, actualmente desarrollado al completo y ejecutada y recepcionada la Urbanización del mismo por parte del Excmo. Ayuntamiento de Linares.

5.- En cuanto a la ordenación de volúmenes dentro de la parcela edificable, éstos se plantean en el interior de la misma, delimitados por el retranqueo obligatorio que se indica en el artículo 110, apartado 4.1, del PGOU de Linares actualmente en vigor, para vivienda Unifamiliar Urbana grado 2º (Intensiva: adosada y pareada).

6.- No es necesaria la justificación del cumplimiento de las normas y ordenanzas de accesibilidad, ya que no se modifican los viales.

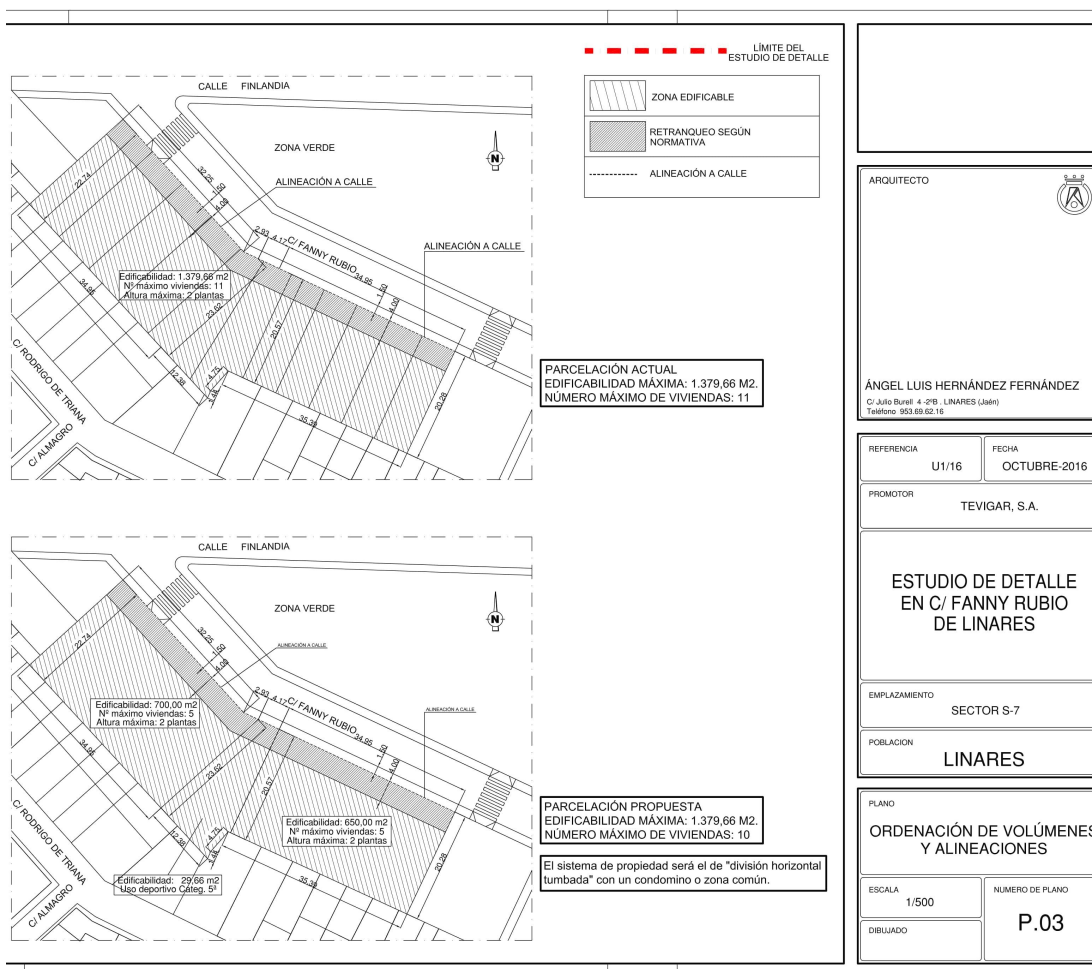
9.- VOLUMEN COMPARATIVO CON PLANEAMIENTO SUPERIOR.

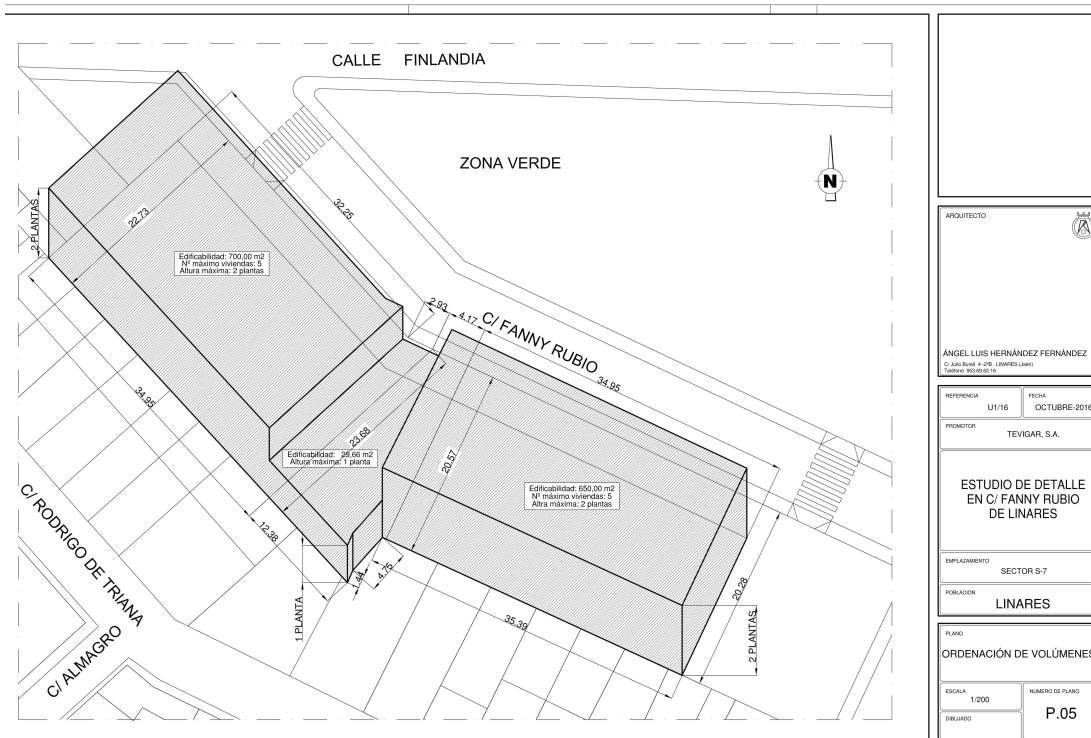
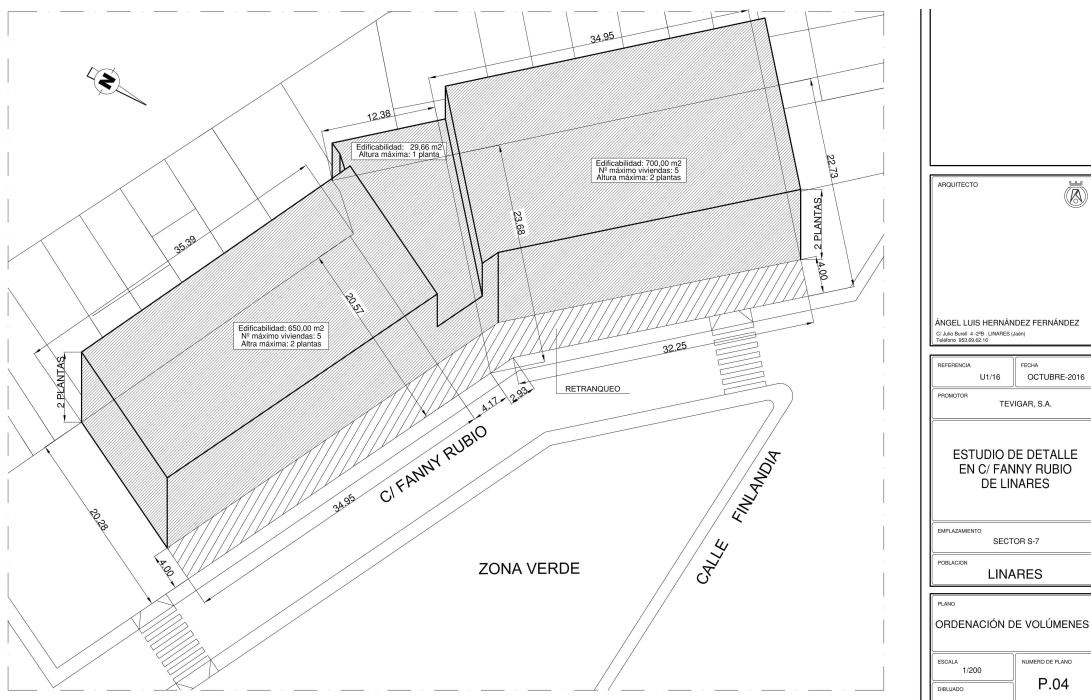
	PGOU	E. DETALLE
Superficie total de suelo	1.724,58	1.724,58
Superficie uso residencial	1.724,58	1.50694
Superficie uso deportivo	0,00	217,64
Edificabilidad máxima	1.379,66	1.379,66
Ocupación máxima	50%	50%

	PGOU	E. DETALLE
Número máximo de viviendas	11	10
Número máximo de plantas	2	2

Como se puede observar los parámetros del Estudio de Detalle presentado cumplen con los impuestos en el planeamiento vigente.

Igualmente, se da cumplimiento al artículo 15 de la LOUA en cuanto a que no se puede aumentar edificabilidad, ni ocupación, ni altura máxima, ni se modifican usos, y no se altera ni se causa perjuicio a colindantes.





Lo que se hace público para general conocimiento y efectos procedentes.

Linares, a 26 de marzo de 2020.- El Concejal-Delegado de Medio Ambiente y Ordenación Territorial (Resolución de Alcaldía de la Delegación de 18/06/2019), JAVIER HERNÁNDEZ TUBIO.