

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LINARES (JAÉN)

2020/1306 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las parcelas 2.1, 4 y 9, del Sector S-6.*

Anuncio

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 8 de julio de 2004, adoptó, en otros, el acuerdo de aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por URBANIZACIÓN PARQUE DE ORIENTE, S.L., de las parcelas 2.1, 4 y 9, del Sector S-6 del P.G.O.U., que tiene por objeto ordenar y redistribuir la superficie edificable y el número de viviendas que corresponde a las indicadas parcelas, y cuantificar el aprovechamiento que, con arreglo al planeamiento, puede destinarse a uso comercial-social en dichas parcelas, y agruparlo en una edificación única, de la que se ordena su volumen, suscrito por el Arquitecto D. Francisco Javier Solé Vidal.

Dicho Estudio de Detalle figura inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número 202, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el Número de Registro 8261, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Linares de la Unidad Registral de Jaén, nº Expediente 23-002940/20.

El texto del Estudio de Detalle es el siguiente:

1.- ANTECEDENTES

El P.G.O.U. contempla la actuación urbanística delimitada como Sector nº 6 en suelo urbanizable programado, la cual ha contemplado su desarrollo urbanístico, encontrándose los terrenos urbanizados y realizada la equidistribución de cargas y beneficios.

En las condiciones de uso establecidas por el Plan General para el Sector, se fija como uso dominante el de vivienda colectiva con la tipología de bloque aislado (zona colectiva abierta) y entre los usos preceptivos el comercial y social. El art. 31 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial limita la superficie máxima edificable que pueden ocupar los usos admitidos distintos al de vivienda, a un 5 por 100 de la superficie máxima edificable del Sector.

Por otro lado, el art. 23 de las Ordenanzas permite la redistribución de la superficie edificable entre manzanas y parcelas, con el límite que supone el coeficiente de edificabilidad máxima de parcela establecido en 2,5 m²/m².

La asignación de superficie edificable y número de viviendas de las parcelas nº 2.1, 4 y 9 que figura en el Proyecto de Compensación y sus modificaciones aprobadas, son las que se indican en el cuadro siguiente y en el plano anexo nº 1.

PARCELA Nº	SUPERFICIE DE SUELO m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE m ²	VIVIENDAS Nº
2.1	5.513	7.151	45
4	5.947	6.144	49
9	7.692	7.946	63
TOTAL	19.152	21.241	157

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este Estudio de Detalle es ordenar y redistribuir la superficie edificable y número de viviendas máximas atribuida a estas tres parcelas, al amparo de lo dispuesto en el art. 23 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

Por otro lado, se pretende cuantificar el aprovechamiento que, con arreglo a la normativa urbanística del Sector nº 6, puede destinarse a uso comercial y/o social en las parcelas nº 2.1, 4 y 9; con el fin de agruparlo sobre una parcela independiente y ordenar la volumetría y rasantes de la futura edificación comercial.

3.- MARCO LEGAL

La Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía contempla, entre los planes de desarrollo urbanístico, la figura de los Estudios de Detalle, que tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento, pudiendo:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales, Planes Parciales o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas a la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Es por tanto el Estudio de Detalle la figura adecuada para llevar a la práctica los objetivos señalados en el apartado anterior.

4.- ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. REDISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS

La redistribución que se propone de la superficie edificable y número de viviendas en las parcelas nº 2.1, 4 y 9 es la que se indica en el cuadro siguiente.

PARCELA Nº	SUPERFICIE DE SUELO m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE (A) m ²	COEF. EDIF. m ² /m ²	VIVIENDAS Nº
2.1	5.513	7.048	1,2785	37
4	5.947	6.678	1,1228	60
9	7.692	7.515	0,9769	60
TOTAL	19.152	21.241	-	157

Como puede observarse, con dicha redistribución no se altera la superficie edificable ni el

número de viviendas totales, ni se supera el coeficiente de edificabilidad máxima de parcela (2,5 m²/m²).

4.2. SUPERFICIE EDIFICABLE PARA USO COMERCIAL-SOCIAL

La superficie edificable máxima con uso comercial-social que le correspondería al conjunto de las parcelas nº 2.1, 4 y 9, conforme al art. 31 de las Ordenanzas del Plan Parcial, es el 5% de la superficie total edificable que se le atribuye y que asciende a 1.062,05 m². $21.241 \text{ m}^2 \times 0,05 = 1.062 \text{ m}^2$.

Para poder materializar este aprovechamiento con uso comercial-social se delimita una nueva parcela segregada de la nº 2.1, que quedaría dividida en dos parcelas, la 2.1A y la 2.1B.

Si localizamos en la parcela 2.1A el uso de vivienda, la superficie edificable óptima para 37 viviendas podría estar en 4.810 m² (130 m² por vivienda). El resto de edificabilidad no destinado a uso de vivienda y comercial-social, 1.176 m², debe destinarse, conforme a lo dispuesto en el art. 31.1 de las Ordenanzas del P.P. a uso de garaje-aparcamiento, único uso que no queda comprendido en la limitación del 5% de la superficie total edificable.

La ordenación final que resulta en las parcelas nº 2.1, 4 y 9 se indica el cuadro siguiente:

PARCELA Nº	SUPERFICIE DE SUELO m ²	S. EDIFICABLE VIVIENDA (A) m ²	S. EDIFICABLE COMERCIAL-SOCIAL (5% de A) m ²	S. EDIFICABLE APARCAMIENTO m ²	VIVIENDAS Nº
2.1.A	3.961	4.810	0	0	37
2.1.B	1.552	0	1.062	1.176	0
4	5.947	6.678	0	0	60
9	7.692	7.515	0	0	60
TOTAL	19.152			21.241,00	157

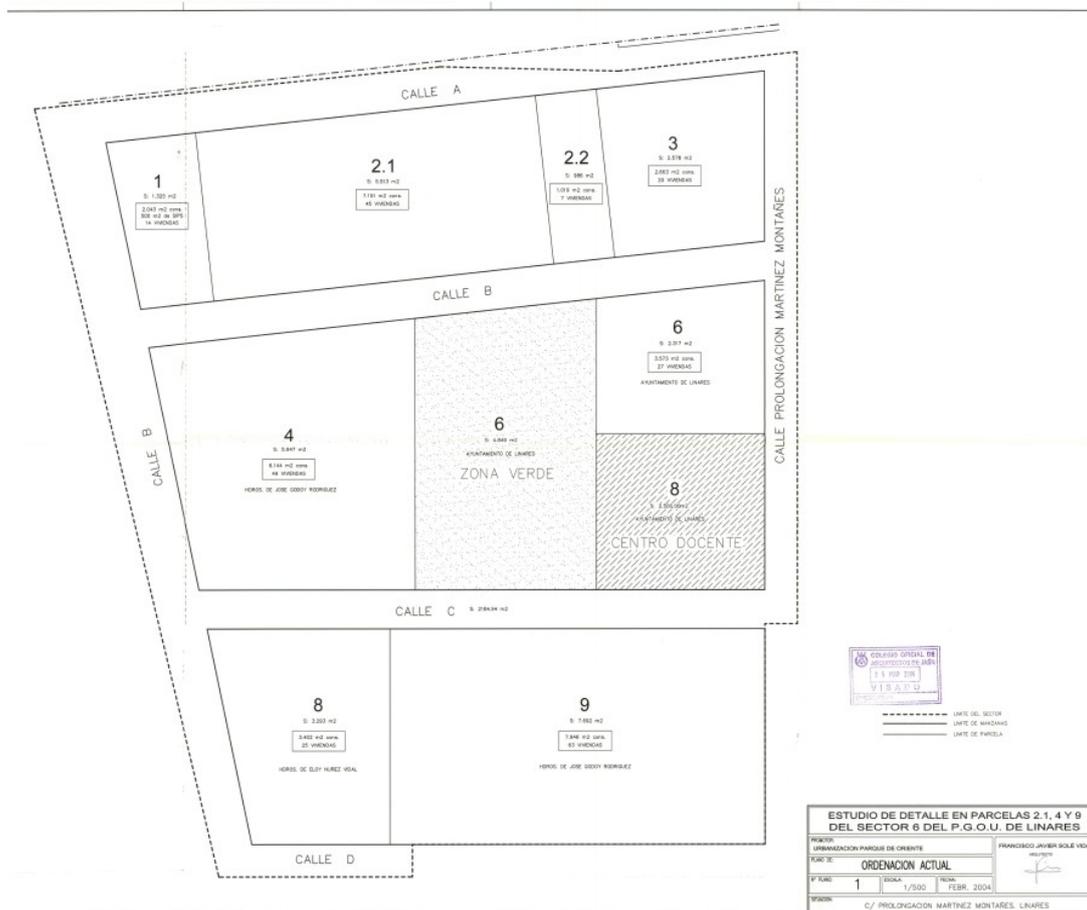
4.3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA PARCELA 2.1B

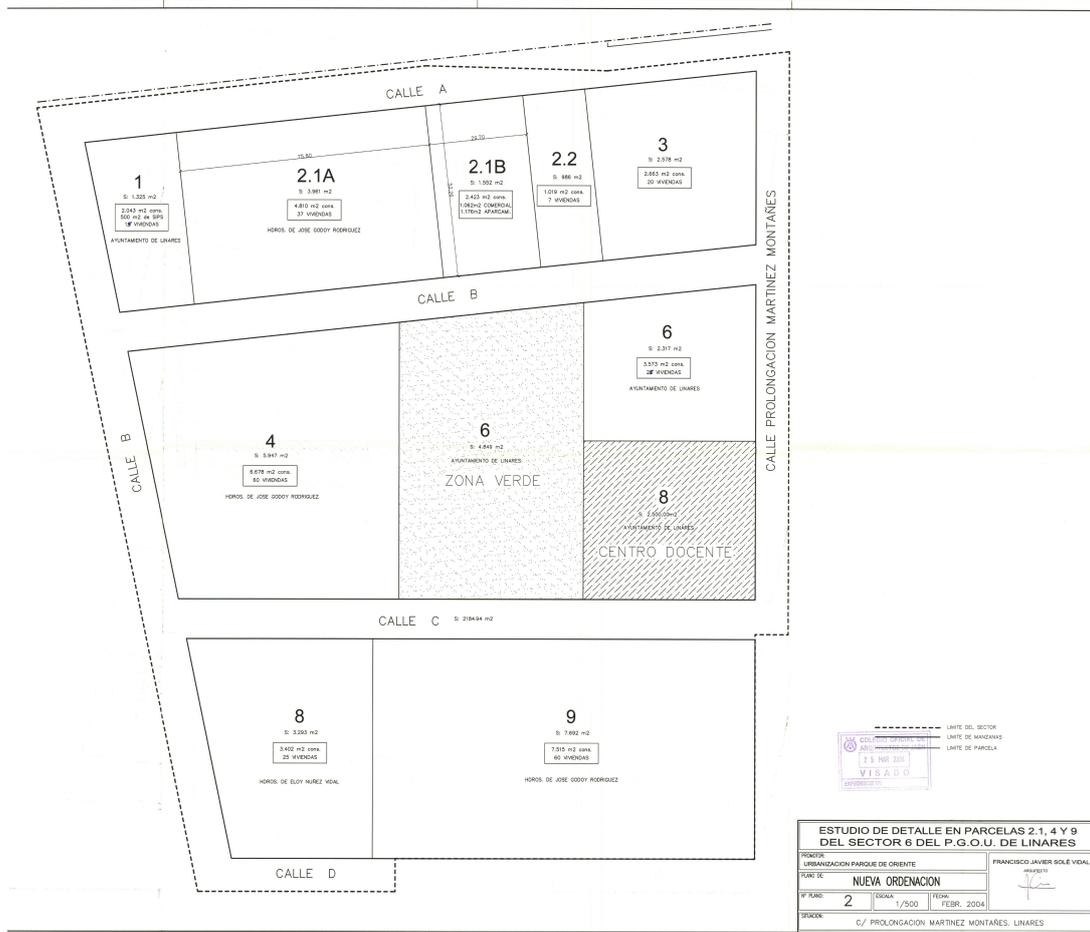
La edificación en la parcela nº 2.1.B deberá ajustarse a las ordenanzas de edificación del Plan Parcial del Sector nº 6 y a las demás condiciones que dimanen de este Estudio de Detalle.

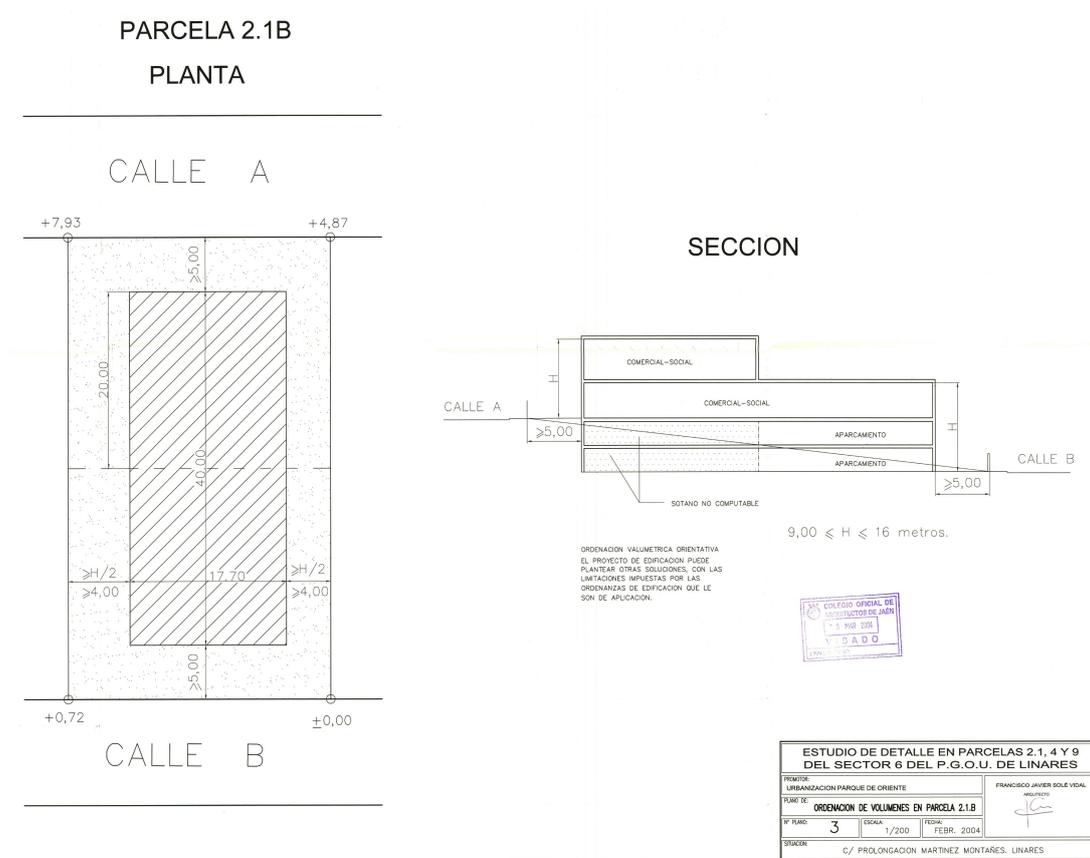
A continuación se relacionan los principales parámetros urbanísticos que determinarán la ordenación de la edificación en la parcela:

- Superficie de parcela: 1.552 m².
- Superficie máxima edificable: 1.062 m² de uso comercial-social y 1.176 m² de aparcamiento.
- Retranqueo de la edificación a la alineación de calle: 5 metros.
- Retranqueo a linderos: La mitad de la altura del boque y nunca menor de 4 metros.
- Superficie ocupada: No podrá ser superior al 50%.
- Longitud máxima continúa de fachada: 40 metros.
- Altura máxima edificable: 5 plantas o 16 metros.
- Altura mínima edificable: 3 plantas.

En el plano nº 3 de ORDENACIÓN DE VOLÚMENES en Parcela 2.1.B se concreta una posible disposición de la edificación cumpliendo todos estos parámetros urbanísticos.







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

Linares, a 30 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.