

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LINARES (JAÉN)

2020/1315 *Aprobación definitiva de la modificación 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 2 de abril de 2019, adoptó, en otros, el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación de Estudio de Detalle promovido por AUDOGO, S.L., de las parcelas 2.1, 4 y 9, del Sector S-6 del P.G.O.U., tiene por objeto ordenar y redistribuir la superficie edificable y número de viviendas máximo atribuido a las citadas parcelas, determinar el aprovechamiento que puede destinarse a uso distinto del de vivienda en las mencionadas parcelas, con el fin de agruparlo sobre una parcela independiente, y ordenar los volúmenes y definir rasantes de la futura edificación, conforme a lo determinado en la modificación de los artículos 7 y 31.1 del Plan Parcial del Sector 6 aprobada el 10 de septiembre de 2009, suscrito por el Arquitecto D. Juan Luis Rivas Navarro.

Dicho Estudio de Detalle figura inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número 203, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el Número de Registro 8262, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Linares de la Unidad Registral de Jaén, Nº Expediente 23-002941/20.

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.

Plan Parcial del Sector 6, cuya modificación se está tramitando simultáneamente con este Estudio de Detalle, establece en el artículo 7 de las Ordenanzas Reguladoras las siguientes condiciones de uso:

- Uso dominante: colectiva abierta.
- Usos preceptivos: espacios libres públicos, equipo docente, equipo comercial y/o social, aparcamiento.
- Usos admitidos:

Equipamiento residencial - en todas las categorías. / Oficinas - en todas las categorías.

Socio-cultural - en todas las clases, categorías y grados. / Religioso - en todas las categorías.

Deportivo - en categorías 3ª, 4ª y 5ª. / Sanitario - en categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

Servicios del automóvil - en todas las categorías; en la 7ª en grado 1º, 2º y 3º.

El art. 31 de dichas Ordenanzas limita la superficie máxima edificable que pueden ocupar los usos admitidos a un 15 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 distinto del de vivienda 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.

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 USOS ADMITIDOS.

La superficie edificable máxima con usos admitidos distintos de los dominantes y preceptivos que le correspondería al conjunto de las parcelas nº 2.1, 4 y 9, conforme al art. 31 de las Ordenanzas del Plan Parcial modificado, es el 15% de la superficie total edificable que se les atribuye y que asciende a 1.062,05 m². $21.241 \text{ m}^2 \times 0,15 = 3.186,15 \text{ m}^2$.

Para poder materializar este aprovechamiento con usos admitidos 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 se destinaría a usos admitidos en la parcela 2.1B.

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	VIVIENDAS Nº
2.1.A	3.961	4.810	0	37
2.1.B	1.552	0	2.238	0
4	5.947	6.678	0	60
9	7.692	7.515	0	60
TOTAL	19.152		21.241,00	157

4.3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA PARCELA 2.1B.

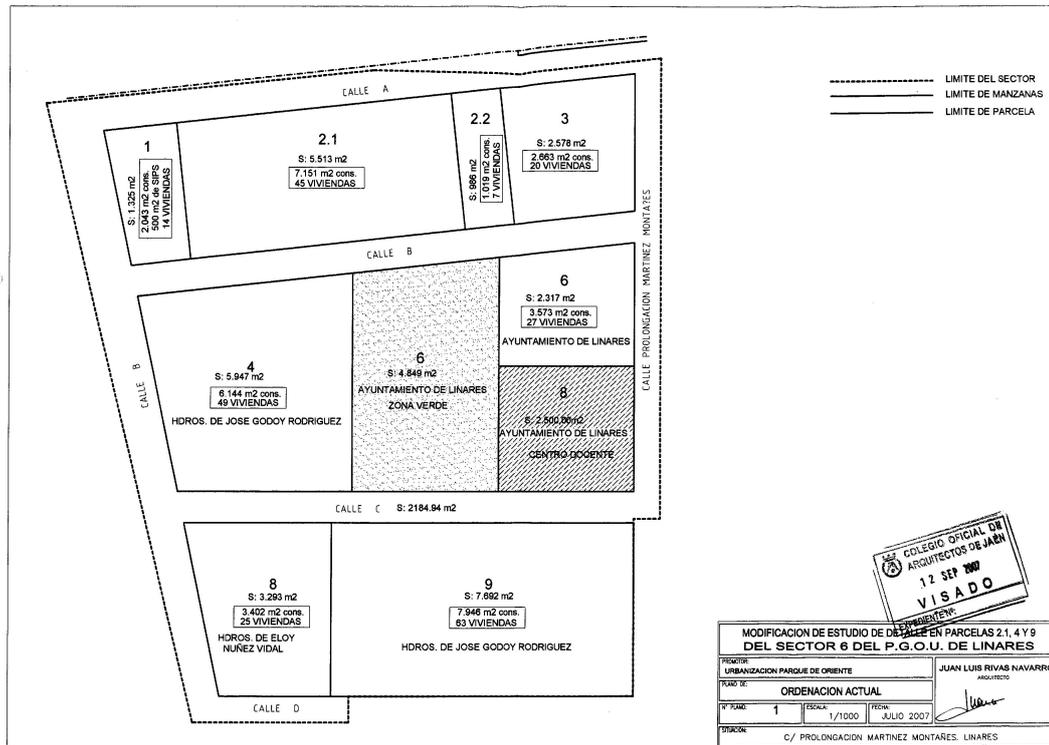
La edificación en la parcela nº 2.1.B deberá ajustarse a las ordenanzas de edificación del Plan Parcial del Sector nº 6 y a las demás condiciones que dimanen de este Estudio de Detalle.

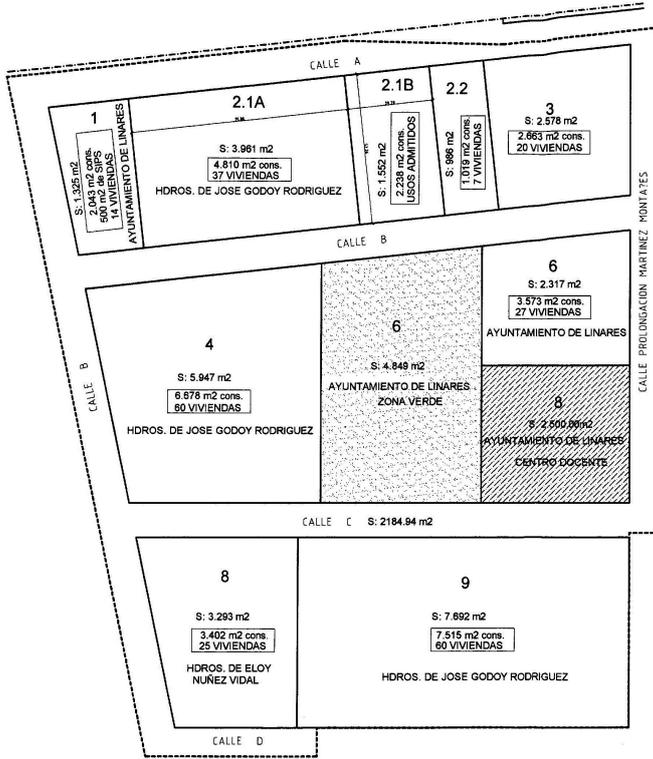
A continuación se relacionan los principales parámetros urbanísticos que determinarán la ordenación de la edificación en la parcela:

- Superficie de parcela: 1.552 m².
- Superficie máxima edificable: 2.238 m² de usos admitidos.

- 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 continua de fachada: 40 metros.
- Altura máxima edificable: 5 plantas o su equivalente en metros según el PGOU.
- 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.





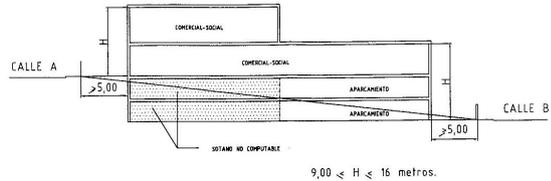
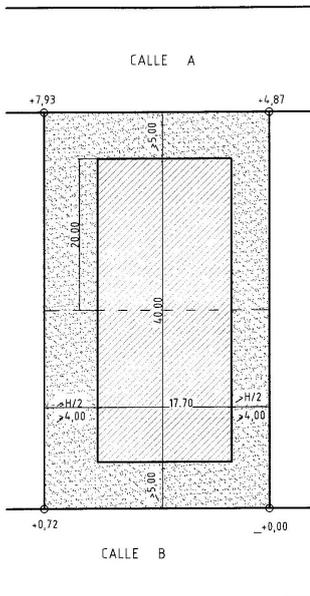
----- LIMITE DEL SECTOR
= LIMITE DE MANZANAS
- - - - - LIMITE DE PARCELA



MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 2.1, 4 Y 9 DEL SECTOR 6 DEL P.G.O.U. DE LINARES			
PROYECTOR:	JUAN LUIS RIVAS NAVARRO		
URBANIZACION:	URBANIZACION PARQUE DE ORIENTE		
PLANO DE:	NUEVA ORDENACION		
Nº PLANO:	12	ESCALA:	1/1000
FECHA:	JULIO 2007		
SITUACION:	C/ PROLONGACION MARTINEZ MONTAÑES. LINARES		

PARCELA 2.1B
PLANTA

SECCION



ORDENACION VOLUMETRICA ORIENTATIVA
EL PROYECTO DE EDIFICACION PUEDE PLANTEAR OTRAS SOLUCIONES, CON LAS LIMITACIONES IMPUESTAS POR LAS ORDENANZAS DE EDIFICACION QUE LE SON DE APLICACION.



MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS 2.1, 4 Y 9 DEL SECTOR 6 DEL P.G.O.U. DE LINARES			
PROYECTOR:	JUAN LUIS RIVAS NAVARRO		
URBANIZACION:	URBANIZACION PARQUE DE ORIENTE		
PLANO DE:	ORDENACION DE VOLUMENES EN PARCELA 2.1.B		
Nº PLANO:	3	ESCALA:	1/400
FECHA:	JULIO 2007		
SITUACION:	C/ PROLONGACION MARTINEZ MONTAÑES. LINARES		

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

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.