ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LINARES (JAÉN)

2020/3472 *Aprobación definitiva Estudio de Detalle en Plaza Ayuntamiento con calle Cánovas.*

Anuncio

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2019, adoptó, en otros, el acuerdo de aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES ALFONSO GARCÍA TOBARUELA E HIJOS, S.L., que afecta a la parcela de 144,69 m² suelo incluida en el Plan Especial para la creación de viario entre Plaza del Ayuntamiento y c/ Cánovas del Castillo, y el solar colindante por la derecha de 314,44 m² suelo, de referencia catastral 4465428VH4146N, suscrito por el Arquitecto don Fernando Pulpillo Jiménez.

Dicho Estudio de Detalle figura inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número 204, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el Número de Registro 8356, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Linares de la Unidad Registral de Jaén, Nº Expediente 23-003140/20.

El texto del Estudio de Detalle es el siguiente:

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle con la finalidad de describir y detallar todos los parámetros urbanísticos, tales como ocupación, edificabilidad, rasante, alineaciones y alturas máxima relativos a un solar, compuesto por la agregación de otros dos solares independientes, con objeto de poder redactar con garantías el proyecto técnico que definirá la edificación que se pretende llevar a cabo en dicho solar resultante, y por requerimiento de la Notaria encargada de la redacción de las escrituras del complejo urbanístico, para facilitar su labor.

Los solares independientes que se agregarán en el definitivo son dos. El primero de ellos pertenece a la Unidad de Ejecución para la creación de nuevo viario, entre la calle Cánovas del Castillo y la Plaza del Ayuntamiento de Linares, y que en la actualidad se encuentra en construcción, tras la aprobación de los planes y proyectos correspondientes. Dicha Unidad de Ejecución contiene un nuevo viario que comunicará tanto peatonalmente como con acceso rodado ambas calles, quedando el terreno restante destinado a la construcción de un total de 5 bloque de viviendas, por parte de la Promotora y Constructora PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES ALFONSO GARCÍA TOBARUELA S.L., como propietario único. De estos 5 bloques de viviendas, 1 de ellos se encuentra ya concluido y otros 3 en construcción, mientras que el quinto se encuentra en reserva, que es precisamente el que nos ocupa.

Por otra parte, y lindando con dicho solar en reserva, denominado anteriormente "bloque 5"

cve: BOP-2020-3472
Verificable en https://bop.dipujaen.es

se encuentra un edificio de 4 plantas, ocupado por viviendas en plantas superiores, y por garaje y locales comerciales en planta baja, que ha sido recientemente adquirido por la misma Promotora y Constructora PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES ALFONSO GARCÍA TOBARUELA S.L. Se ha solicitado ya la Licencia de Demolición de dicho edificio, tras la redacción del preceptivo proyecto técnico.

Es el deseo del promotor construir un edificio en el solar resultante de la agrupación de los dos iniciales, que presentará fachada tanto a la Plaza del Ayuntamiento como a la calle de nueva creación, y contará con una planta bajo rasante, destinada a garaje aparcamiento, que se conectará con el garaje situado en la zona bajo rasante de la Unidad de Ejecución.

2. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Podemos justificar la conveniencia de la redacción del Estadio de Detalle y la procedencia de la solución adoptada, analizando las ventajas y beneficios que supone la construcción de un único edificio que ocupe los dos solares iniciales frente a la construcción de edificios independientes en cada uno de ellos. De hecho, el solar que quedó como resto en la Unidad de Ejecución, debido a su forma alargada, contaba con mucha fachada a la nueva calle, pero con muy poco fondo, y como consecuencia, poca superficie. Sin embargo, el otro solar inicial si cuenta con un fondo y superficies notables. Queda claro que la unión de ambos solares favorece y equilibra las longitudes de fachada, fondo y superficie, aumentando las posibilidades de diseñar un edificio que optimice sus prestaciones. Así mismo, ya que a través del solar resto en la Unidad de Ejecución tendremos la posibilidad de conectarnos al gran aparcamiento situado en el sótano de la Unidad de Ejecución, esto supondrá un gran beneficio para la nueva construcción ya que no tendrá la necesidad de realizar un nuevo acceso rodado mediante rampa, con la consiguiente pérdida de superficie útil de garaje e incremento de coste. Se redacta este Estudio de Detalle, no por motivos de realizar modificaciones de los parámetros urbanísticos con los que ya cuentan los solares, sino por requerimiento de la notaria para facilitar la redacción de las escrituras del complejo urbanístico.

3. APROVECHAMIENTO QUE APORTA CADA SOLAR INICIAL

3.1. SOLAR INICIAL 1

El solar se ve afectado por las determinaciones del “Plan Especial para la creación de viario entre Plaza del Ayuntamiento y c/ Cánovas del Castillo, de Linares”.

Apartado 2.2.2 del Plan Especial para la creación de viario.

El apartado 2.2.2 de dicho Plan Especial definía el aprovechamiento que tendrán los solares resultantes del ordenamiento propuesto. La ocupación total permitida es de 1.728,96 m². A los solares resultantes se les limita la edificabilidad que, en ese mismo artículo se establecía, como el resultado de aplicar unas determinadas condiciones de ocupación en las cuatro plantas que se marcan como altura máxima. Esta ocupación se cifraba en 0,9273217 m²/m² en las tres plantas superiores y del 100,00 % en planta baja, pudiéndose repartir este aprovechamiento en las tres últimas plantas siempre que no se rebase el equivalente al aprovechamiento resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura máxima, cifrado en un total de 3,7819650 m²/m².

cve: BOP-2020-3472
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Aprovechamiento.

Del total de la Unidad de Ejecución, queda sin ocupar el solar que nos ocupa de 144,69 m². La edificabilidad que le corresponde a dicho resto, a razón de 0,9273217 m²/m² en las tres plantas superiores y del 100,00 % en planta baja, es la siguiente:

• 144,69 m² en planta baja, ocupando el 100 %
• 134,17 m² en plantas superiores, lo que hace un total de 402,52 m².

Es decir, un total de 547,21 m².

Recientemente se ha solicitado Licencia del reformado 2 del proyecto Básico y de Ejecución de 24 viviendas, locales y garaje, en el cual se incluye la totalidad de los bloque contenidos en la Unidad de Ejecución, excepto este resto de 144,69 m². En dicho reformado se justifica que existe un excedente de aprovechamiento de 45,36 m². En el cómputo total de la edificabilidad que se realiza de forma conjunta para la unidad de Ejecución, aunque contamos con 45,36 m² de excedente del resto de los Bloques de la Unidad de Ejecución, no se aprovecharán para esta agrupación de solares, sino que nos limitaremos a adjudicar la edificabilidad inicial, con objeto de no vincular esta actuación a las de los bloques en construcción, es decir, 547,21 m².

3.2 SOLAR INICIAL 2

El otro solar inicial, lindero con el anterior, que ha sido recientemente adquirido por PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES ALFONSO GARCÍA TOBARUELA S.L. se encuentra ocupado por un edificio de 4 plantas, de viviendas en plantas superiores, por garaje y locales comerciales en planta baja. La intención de la promotora es demolerlo, para lo cual ha solicitado recientemente Licencia de demolición, en base a proyecto técnico. El solar es de forma irregular y presenta frente de fachada a la c/ Carnicería, con una longitud de fachada de 15,71 m y cuenta con una superficie de 314,44 m² según reciente medición realizada con las limitaciones propias de haber demolido aún la edificación, si bien a efectos catastrales figura con una superficie de 309,00 m², siendo la referencia catastral del inmueble 4465428VH4146N.

El solar se encuentra situado en zona de Casco, por lo que la ocupación máxima permitida es del 100 % en planta baja, para usos distintos a vivienda y del 70% en las tres pantas superiores.

Por lo tanto contaremos con un aprovechamiento de

- 314,44 m² en planta baja.
- 220,11 m² en cada una de las tres plantas superiores, en total 550,32 m²

En total, 974,76 m².

4. APROVECHAMIENTO DEL SOLAR RESULTANTE

El nuevo solar resultante de la agrupación de los dos iniciales, cuya superficie es de 459,13 m², contará con un aprovechamiento suma de los dos anteriormente calculados, que hace un total de 1.521,97 m² de techo, teniendo en cuenta que la planta baja se destinará a usos

cve: BOP-2020-3472
Verificable en https://bop.dipujaen.es

distintos a vivienda.

En planta baja podremos ocupar el 100 %, es decir 459,13 m3.

En la planta superiores, podremos hacer efectivo el resto del aprovechamiento, cuantificado en 1.062,84 m², lo cual supone 354,28 m² por planta. Esa cifra supone un porcentaje de ocupación del 77,16 %.

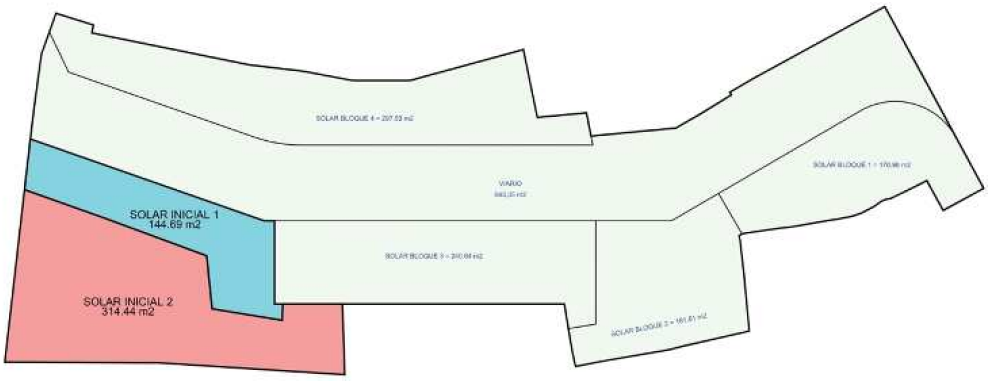
Dado que el coeficiente de edificabilidad aplicable al solar, será la resultante de aplicar la ocupación en cada planta, será de 1,00 + 0,7716 + 0,7716 + 0,7716 = 3,3149 m²/m², siempre condicionado a usos distintos a vivienda en planta baja.

No hay inconveniente en que la ocupación del solar en plantas superiores sea superior al 70 % habitual en Casco, dado que contamos con una buena relación entre el perímetro del solar que dará fachada a calle y la superficie del solar y además el patio interior resultante tendrá amplias dimensiones, garantizando ambos datos unas más que correctas condiciones de iluminación y ventilación de todas y cada una de las dependencias habitables del nuevo edificio.

4.1 ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS

Dado que ambos solares iniciales cuentan con la posibilidad de elevar 4 plantas, el primero de ellos por estar así indicado en el Plan especial que le afecta, y el segundo de ellos por dar fachada a Plaza del Ayuntamiento, queda claro que el solar resultante contará con 4 plantas permitidas. La altura máxima a cara inferior del último forjado es la marcada en las Ordenanzas para esas 4 alturas, y no sufre variación.

cve: BOP-2020-3472
Verificable en https://bop.dipujaen.es



Superficie viario :	643,35 m2
Superficie bloques:	890,94 m2
Superficie total :	1.534,29 m2
Superficie no ocupada	144,69 m2
Total :	1.678,98 m2

fernando pulpillo jiménez
c/ garcia 1 linares 23700
www.pulpilloarquitecto.com
info@pulpilloarquitecto.com

Estudio de Detalle de Agrupación de Solares
24 Viviendas, Locales Comerciales Uso Genérico y Garaje

G07b

c/Carniceria s/nº — Linares

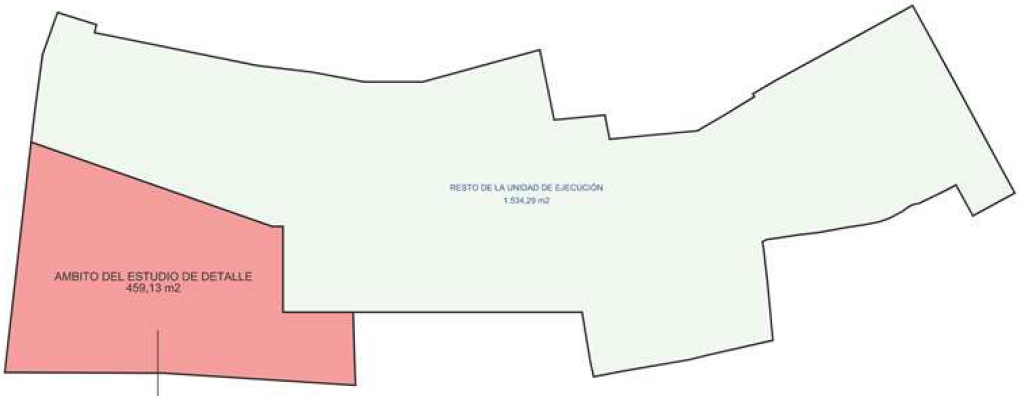
Escala: 1/300 — Plano nº: 1

RESUMEN EJECUTIVO.PLANO

Junio de 2019

La Propiedad: PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES ALFONSO GARCIA TOBARUELA S.L.

El Arquitecto: Fernando Pulpillo Jiménez



Solar	459,13 m2
Aprovechamiento total	1.521,97 m2
Ocupación P. Baja	100%
Ocupación resto plantas	77,16%
Edificabilidad	3,3149 m2/m2

fernando pulpillo jiménez
c/ garcia 1 linares 23700
www.pulpilloarquitecto.com
info@pulpilloarquitecto.com

Estudio de Detalle de Agrupación de Solares
24 Viviendas, Locales Comerciales Uso Genérico y Garaje

G07b

c/Carniceria s/nº — Linares

Escala: 1/300 — Plano nº: 4B

Superficies

Julio de 2019

PULPILLO JIMENEZ FERNANDO - 26199601W

La Propiedad: PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES ALFONSO GARCIA TOBARUELA S.L.

El Arquitecto: Fernando Pulpillo Jiménez

cve: BOP-2020-3472
Verificable en https://bop.dipujaen.es

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

Linares, a 14 de septiembre de 2020.- EL Concejal Delegado de Medio Ambiente y Ordenación Territorial (Resolución de Alcaldía de la Delegación de 18/06/2019), JAVIER HERNÁNDEZ TUBIO.

cve: BOP-2020-3472
Verificable en https://bop.dipujaen.es