ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LINARES (JAÉN)

2022/6337 *Aprobación definitiva de Modificación Puntual del PERI de la UE P-3.*

Anuncio

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 4 de octubre de 2018, adoptó, en otros, el acuerdo de aprobar definitivamente el documento urbanístico, fechado en agosto de 2018, de la Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución P-3 del PGOU, formulada por Harri Hegoalde 2, S.A.U., que tiene por finalidad modificar el Plan de Etapas previsto, que era de una sola etapa, aumentándolo a tres etapas:

Etapa 1: Incluye la Parcela nº 4 y el Vial prolongación de la calle Gravina, en la que se deberá solucionar los entronques del citado vial con las calles Velarde y Senda de la Moza.

Etapa 2: Comprende las Parcelas 2 y 3, así como la Parcela de Equipamiento nº 7 y los Viales prolongación de la calle Natalia de Castro y el tramo de la prolongación de la calle Murillo, tramo este que conectaría la prolongación de la calle Natalia de Castro con la prolongación de la calle Gravina.

Etapa 3: Comprendería el resto de la Unidad de Ejecución, que serían las Parcelas 1 y 5, así como la Parcela de Equipamiento nº 6, la Zona Verde y el tramo del Vial prolongación de la calle Murillo, entre las calles Ventura de la Vega y la prolongación de la calle Natalia de Castro.

Asimismo aprobar definitivamente el Documento Ambiental Estratégico fechado a 20 de abril de 2017.

Con la advertencia de que para las posteriores tramitaciones de la urbanización y sus etapas, deberá estar resuelto, al completo, los deberes urbanísticos que el Proyecto de Reparcelación y que su documentación estableciera.

Dicha Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución P-3 figura inscrita en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número 197, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el Número de Registro 8952, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Linares de la Unidad Registral de Jaén, nº Expediente 23-004002/21.

El texto de la Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución P-3 es el siguiente:

cve: BOP-2022-6337
Verificable en https://bop.dipujaen.es

1. Objeto de la Modificación Puntual

Con la presente Modificación Puntual se pretende desatascar el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución P-3, que debido a la situación económica actual y a la atomización y alteraciones sufridas en las titularidades de las Parcelas, es impensable una actuación única en las obras de urbanización, por lo que se redacta la presente Modificación Puntual con el fin de modificar el Plan de Etapas previsto en el documento aprobado definitivamente, que era solo de una etapa, proponiéndose ahora con la Modificación Puntual el aumento a tres etapas, que facilite y haga viable el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución P-3.

Las Etapas que se proponen son tres con las siguientes características:

Etapa 1: Incluye la Parcela nº 4 y el Vial prolongación de la calle Gravina, en la que se deberá solucionar los entronques del citado vial con las calles Velarde y Senda de la Moza.

Etapa 2: Comprende las Parcelas 2 y 3, así como la Parcela de Equipamiento nº 7 y los Viales prolongación de la calle Natalia de Castro y el tramo de la prolongación de la calle Murillo, tramo este que conectaría la prolongación de la calle Natalia de Castro con la prolongación de la calle Gravina.

Etapa 3: Comprendería el resto de la Unidad de Ejecución, que sería las Parcelas 1 y 5 así como la Parcela de Equipamiento nº 6, la Zona Verde y el tramo del Vial prolongación de la calle Murillo, entre las calles Ventura de la Vega y la prolongación de la calle Natalia de Castro.

2. Antecedentes.

Durante los años 2006 y 2007 se redactaron los distintos documentos necesarios para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución P-3, promovidos todos ellos por “Los Benitos, C.B.” con CIF.: E-23.538.119 y domicilio en Paseo de la Estación nº 13, 1ª planta de Jaén (C.P. 23007), aprobándose definitivamente los mismos en las siguientes fechas:

1. Plan Especial de Reforma Interior: 6 de octubre de 2006.
2. Proyecto de Reparcelación: 7 de septiembre de 2007.
3. Proyecto de Urbanización: 11 de octubre de 2007.

Tras la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y queriendo el Promotor construir inmediatamente, antes de finalizar las obras de urbanización, se procedió a la solicitud y posterior aportación al Ayuntamiento de Linares de un Aval Bancario de duración indefinida, que garantizase la ejecución completa de las citadas obras. Dicho Aval se encuentra en poder del Excmo. Ayuntamiento de Linares.

3. Estado Actual de la Unidad de Ejecución.

Como ya se ha indicado en el “Apartado 2” de la presente Memoria, los documentos urbanísticos que desarrollan la U.E. P-3 se encuentran aprobados definitivamente, al igual que el Proyecto de Urbanización.

De las cinco Fincas o Parcelas edificables de propiedad privada, resultantes del Proyecto de

cve: BOP-2022-6337
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Reparcelación, solo se ha edificado sobre la número 4, encontrándose la construcción ejecutada en un 95%, no habiéndose construido absolutamente nada sobre las otras 4 Parcelas, tampoco se ha ejecutado ningún tipo de obra definida en el Proyecto de Urbanización.

Todas las especificaciones recogidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 6 de octubre de 2006, seguirán vigentes a excepción del Plan de Etapas que pasará de una a tres, facilitando de esta forma el desarrollo urbanístico de la U.E. P-3.

Por tanto, el Proyecto de Urbanización se ejecutará respetando el nuevo Plan de Etapas, pudiéndose urbanizar simultáneamente más de una.

4. Incidencia en el Trazado Viario.

Al modificar el desarrollo del Plan Especial y pasar el Plan de Etapas, de una sola a tres, surgen pequeñas incidencias en los viales que conectan las distintas fases y que hay que solucionar provisionalmente, hasta que se desarrollen las siguientes.

En el caso de la unión de la primera etapa, que se encuentra en fase de urbanización, con la segunda, surge un “conflicto” en el encuentro de las calles “Prolongación de la c/ Murillo” con la “Prolongación de la c/ Gravina” y a su vez ambas con la c/ Senda de la Moza, optándose por la prolongación del acerado derecho de la segunda hasta su encuentro con el del acerado de la calle Senda de la Moza y de esta forma facilitar la circulación peatonal y cumplir con la normativa de accesibilidad en ambos viales, dándole continuidad a los acerados.

Cuando se desarrolle la segunda etapa, se procederá a la eliminación del acerado descrito en el párrafo anterior, construyéndose el nudo viario originado por las tres calles anteriores.

5. Propósito y Viabilidad de la Modificación.

La presente Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior solo pretende incidir en el Plan de Etapas, ampliándolo a tres, manteniendo el resto de determinaciones sin modificar.

Aumentando el Plan de Etapas a tres, se facilita la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución, pues la alteración de la propiedad inicial y el grado de edificación sobre la Parcela nº 4, hace que sea necesaria la tramitación de la presente Modificación Puntual.

La Modificación es totalmente viable, pues no supone ningún perjuicio al resto de propietarios, ya que las cargas urbanísticas de las que respondería la Etapa 1 y en su caso la 2, serían superiores a las previstas para las Parcelas incluidas en dichas fases, en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación, entendiendo los saldos de estas cuentas de liquidación como provisionales y a cuenta hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la Reparcelación.

La liquidación definitiva de la Reparcelación tendrá lugar cuando concluya la urbanización y se ha producido la recepción de la obra urbanizadora por parte del Ayuntamiento.

La liquidación definitiva tiene exclusivamente efectos económicos y no puede afectar a la

cve: BOP-2022-6337
Verificable en https://bop.dipujaen.es

titularidad de los terrenos En la liquidación definitiva se tienen que tener en cuenta todos los gastos en los que se haya incurrido efectivamente durante el proceso de ejecución del planeamiento, incluyendo el coste efectivo de la obra urbanizadora y los errores y omisiones que se hubiesen podido producir en la cuenta de liquidación provisional.

Las previsiones de gastos para la Primera Etapa prevista en la presente Modificación son las siguientes:

Presupuesto Transformador y actuación prevista por la Cía. Endesa Distribución: 38.496,83 €, según Presupuesto elaborado por la propia Compañía.

Presupuesto Urbanización del vial Prolongación de la Calle Gravina: 82.147,40 €.

Honorarios Redacción Modificación Puntual: 600,00 €.

TOTAL GASTOS 1ª ETAPA: 121.244,23 €

La Parcela nº 4, la única perteneciente a la 1ª Etapa, responde según el Proyecto de Reparcelación del 11,6207% de la liquidación definitiva del Proyecto por un total de 58.103,50 €.

Por tanto la inversión o gastos de urbanización de la 1ª Etapa de la presente Modificación Puntual de la U.E. P-3 del PGOU de Linares, es superior al doble de lo que le correspondería, según el Proyecto de Reparcelación, por lo que se considera que no debería haber ninguna oposición a la aprobación de la presente Modificación.

6. Aclaraciones de la Modificación.

Resumiendo y concretando sobre todo lo indicado anteriormente, es evidente que las alteraciones del Plan de Etapas recogidas en el presente documento garantizan la funcionalidad de cada una de las etapas propuestas de forma individual, pues:

Las tres etapas previstas, tienen infraestructuras propias e independientes que permiten el desarrollo individual de cada una de ellas sin depender de las otras dos, a excepción de la red viaria que, lógicamente, para darle continuidad a la red prevista es necesario respetar el orden del desarrollo previsto.

En el presente documento y como se indica en otros apartados, el presente documento únicamente modifica el Plan de Etapas, no alterando en nada el resto de lo recogido en el Plan Especial de Reforma Interior que ahora se pretende modificar, por tanto el aprovechamiento urbanístico de la totalidad de las parcelas no sufre alteración alguna, manteniéndose tal como se recogió y aprobó en el Proyecto de Reparcelación. Independientemente de lo dicho, se deberá poner en conocimiento de todos los propietarios indicados anteriormente, la tramitación de la presente Modificación.

La presente Modificación y como se indica en otros apartados, es de interés general para la ciudad de Linares que se pueda desarrollar el PERI en distintas etapas, pues se pone en servicio nuevas infraestructuras a corto plazo solucionando problemas de continuidad de viales, sin necesidad de esperar a ejecutar la totalidad de la Urbanización de la Unidad de Ejecución, cosa que es totalmente imposible en el momento actual y por tanto es preferible,

cve: BOP-2022-6337
Verificable en https://bop.dipujaen.es

en todos los aspectos sociales y económicos, que se desarrolle por fases la citada Unidad de Ejecución. Igualmente se pone en el mercado inmobiliario un grupo de viviendas económicas.

Que independientemente de lo indicado en el punto primero del presente apartado y concretamente a lo referente al suministro de energía eléctrica, se preverá que en cada una de las etapas exista un Centro de Transformación, por lo que la delimitación de las mismas se adecuarán a la ubicación prevista para los Centros de Transformación tanto en el PERI inicial como en el Proyecto de Urbanización.

7. Resumen Ejecutivo.

Como se indica en el apartado de la Memoria en el documento inicial de la Modificación "Objeto de la Modificación Puntual", lo que se pretende es desatascar el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución P-3, que debido a la situación económica actual y a los cambios de propiedad, es impensable una actuación única del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución y con la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, por lo que se redacta la presente Modificación Puntual con el fin de modificar el Plan de Etapas previsto en el documento aprobado definitivamente, que era solo de una etapa, proponiéndose ahora con la Modificación Puntual que se desarrolle en tres etapas, que facilite y haga viable el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución P-3.

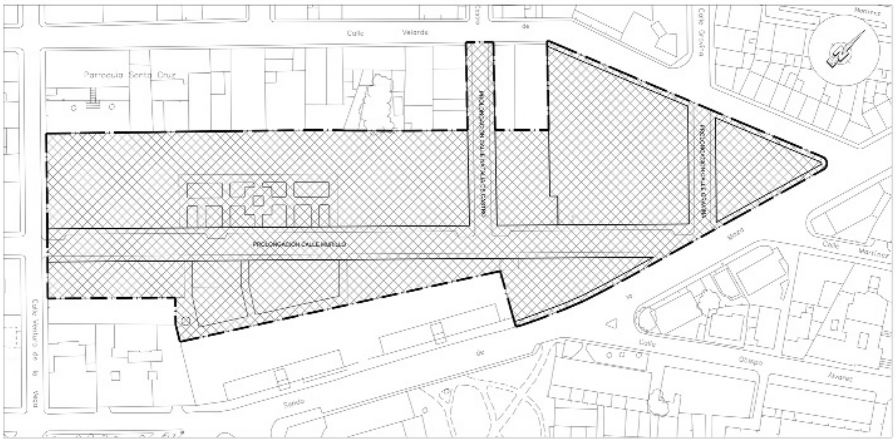
Por tanto los objetivos y finalidades del Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente en su día, no se han alterado en absoluto, no existiendo modificaciones sustanciales en la Modificación Puntual a excepción del Plan de Etapas, siendo esta la única determinación que se modifica y que se considera perfectamente explicada y totalmente clara, no modificándose en nada los ámbitos de actuación como se puede comprobar en el conjunto de la documentación que integra la Modificación Puntual.

Como en el propio informe se indica "no se produce menoscabo alguno en la calidad y eficacia de la ordenación, ya que no se ve alterada, por lo que las necesidades y objetivos de esta siguen cubiertos y cumplidos".

8. Informe de Sostenibilidad Económica.

El alcance y la naturaleza de las determinaciones de la presente Modificación Puntual, modificación del plan de etapas, no tiene entidad ni incidencia alguna en la sostenibilidad económica de la zona en desarrollo, por lo que se considera innecesario dicho informe, por no estar dentro de las actuaciones previstas en el artículo 22.4 en relación con el artículo 7.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015.

cve: BOP-2022-6337
Verificable en https://bop.dipujaen.es



LIMITE U.E. (P-3)

ETAPA UNICA

DETERMINACIONES UNIDAD DE EJECUCION P-3					
ZONA	%	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDA (m²/m²)	EDIFICABILIDAD (m² techo)	VIVIENDAS (nº)
Intensiva Baja	52,72	9.071,69	2,23	20.233,93	172
Equipamiento	7,40	1.273,22	1,00	1.273,22	---
Verde	14,98	2.986,07	----	---	---
Viario - Aparcamiento	25,15	4.326,74	----	---	---
Dentro de transformación	0,15	26,00	----	---	---
TOTAL	100,00	17.206,72	1,25	21.507,15	172

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA U.E. P-3 DEL P.G.O.U. DE LINARES

PU-24 2.015

Promotor: HARRI HEGOALDE 2 S.L.

Escala: 1:1000

Plano nº: 02

Plano de: PLAN DE ETAPAS INICIAL

Anejo al:

Dibujado por:

Fecha: Linares, Noviembre de 2.016

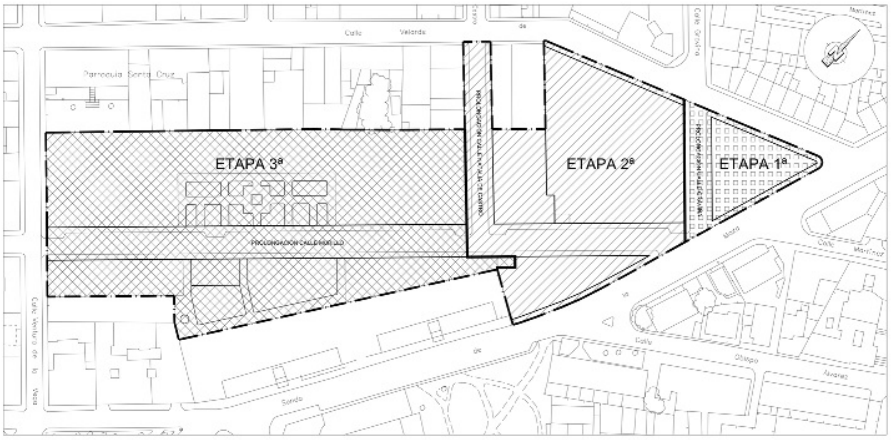
JOSE ANTONIO JODAR VICO
Arquitecto

Arquitectos: José Antonio Jodar Vico, Pedro Martínez García

Arquitectura y Urbanismo Pedro Martínez, S.L.P.

ARQUITECTURA Y URBANISMO PEDRO MARTINEZ S. L. P. Pág. 2 de 3 (Ref. -002-02002)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAEN
VISADO 26/11/2015 Registro:15/2/7041 Expediente:5/2/3798



LIMITE U.E. (P-3)

ETAPA 1ª ETAPA 2ª ETAPA 3ª

DETERMINACIONES UNIDAD DE EJECUCION P-3					
ZONA	%	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDA (m²/m²)	EDIFICABILIDAD (m² techo)	VIVIENDAS (nº)
Intensiva Baja	52,72	9.071,69	2,23	20.233,93	172
Equipamiento	7,40	1.273,22	1,00	1.273,22	---
Verde	14,98	2.986,07	----	---	---
Viario - Aparcamiento	25,15	4.326,74	----	---	---
Dentro de transformación	0,15	26,00	----	---	---
TOTAL	100,00	17.206,72	1,25	21.507,15	172

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA U.E. P-3 DEL P.G.O.U. DE LINARES

PU-24 2.015

Promotor: HARRI HEGOALDE 2 S.L.

Escala: 1:1000

Plano nº: 03r

Plano de: PLAN DE ETAPAS MODIFICADO

Anejo al: 03

Dibujado por:

Fecha: Linares, Marzo 2.016

JOSE ANTONIO JODAR VICO
Arquitecto

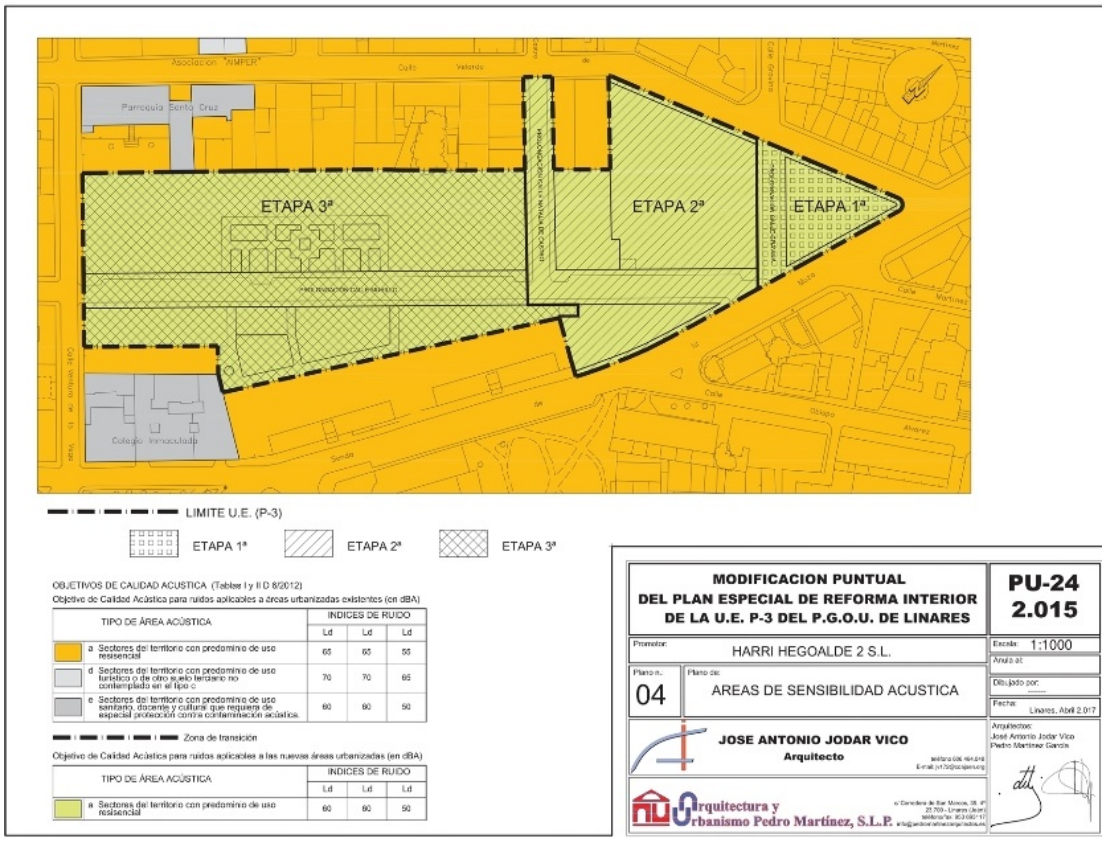
Arquitectos: José Antonio Jodar Vico, Pedro Martínez García

Arquitectura y Urbanismo Pedro Martínez, S.L.P.

MARTINEZ GARCIA PEDRO - Arquitecto
JODAR VICO, JOSE ANTONIO - Arquitecto Pág. 1 de 1 (Ref. -002-02142)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE JAEN
VISADO 03/03/2016 Registro:16/2/705 Expediente:5/2/3798

cve: BOP-2022-6337
Verificable en https://bop.dipujaen.es



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

Linares, 15 de diciembre de 2022.- El Concejal-Delegado de Urbanismo y Ordenación del Territorio (Resolución de Alcaldía de la Delegación de 07/07/2022), JOAQUÍN J. HERNÁNDEZ MARÍN.

cve: BOP-2022-6337
Verificable en https://bop.dipujaen.es