

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 14 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo, referente al expediente 10-115-08, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación PGOU, Sector de SUO para Geriátrico en finca «El Madroñal», de Linares (Jaén).

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 14 de octubre de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-115-08, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación PGOU, Sector de SUO para Geriátrico en finca «El Madroñal», de Linares (Jaén).

- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

RESOLUCIÓN DE 14 DE OCTUBRE DE 2008, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-115-08, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PGOU SECTOR DE SUO PARA GERIÁTRICO EN FINCA EL MADROÑAL, DE LINARES (JAÉN)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2008, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de la Modificación PGOU, Sector de SUO para Geriátrico en finca El Madroñal, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Linares, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2.B de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Tramitación. El Ayuntamiento de Linares, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 29 de diciembre de 2006 previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, no se recibe alegación alguna.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno acuerda con fecha 12 de mayo de 2008 la aprobación provisional, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

2.º Propuesta. El PGOU vigente en Linares fue aprobado definitivamente el 2 de febrero de 1995 por la Comisión Provincial de Urbanismo. No está adaptado ni total ni parcialmente a

las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Se promueve esta modificación del PGOU por «Jardines de Linares SCA» en virtud del Convenio Urbanístico aprobado por el Pleno de Ayuntamiento de Linares con fecha 14 de septiembre de 2006, en el que:

«Se delimita un sector de Suelo Urbanizable Ordenado de Equipamiento Dotacional privado para uso específico geriátrico en terrenos ubicados en la finca El Madroñal, al norte del núcleo de Linares, en la zona comprendida entre el camino de San Miguel y la carretera de Arrayanes, con una superficie aproximada de 5,6 ha, así como la correspondiente área de reparto coincidente con dicho sector, con establecimiento de su aprovechamiento medio. Y se determinan los usos, densidades y edificabilidades globales, las reservas de espacios públicos y dotaciones comunitarias y las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas por el vigente PGOU.»

Con anterioridad a la redacción de esta modificación y con fecha 4 de agosto de 2004, se emitió informe desfavorable por parte del Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas y Transportes sobre un Proyecto de Actuación en suelo no urbanizable sobre la implantación de un equipamiento dotacional privado para uso geriátrico en los mismos terrenos de la finca «El Madroñal» que son objeto de este informe.

Inicialmente el ámbito de aplicación de la propuesta era de 55.561 m², pero debido a dos incendios ocurridos en los años 2004 y 2006 que han afectado a una zona de 10,095 ha de este sector, la superficie que queda incluida en el sector es de 45.556 m². Esto se debe a la aplicación de la Disposición Adicional Sexta del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, por la que estos terrenos se mantienen en la situación de suelo rural a los efectos de esta Ley durante el plazo previsto en el artículo 50 de la Ley 10/2006, de 28 de abril de Montes, que dice que queda prohibido en terrenos forestales incendiados el cambio de uso al menos durante 30 años.

En aplicación de dicha Ley la zona afectada por incendios queda clasificada, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

El sector no está afectado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

El objeto de esta modificación es establecer un nuevo sector de Suelo Urbanizable Ordenado para destinarlo a equipamiento dotacional privado de uso específico: Complejo Asistencial Geriátrico Lina Magna.

El uso característico es de Equipamiento Dotacional Privado para uso específico geriátrico, con una superficie de 45.556 m².

El Ayuntamiento de Linares exige la adscripción al suelo urbanizable de nueva creación un porcentaje de Sistemas Generales equivalente a un 20% de la superficie del sector.

Edificabilidad global máxima: 0.35 m²/m², con lo que se obtiene un total de 15.944,60 m² de techo totales que se pueden agotar en el sector.

Aprovechamiento medio: 0.328 m²/m².

Sistema de actuación por Compensación.

Se establecen como condiciones particulares de la zona geriátrico:

- Superficie mínima de parcela: 20.000 m².
- Ocupación máxima sobre rasante: 60% de la superficie de parcela.
- Ocupación máxima bajo rasante: 50% del perímetro de la edificación sobre rasante.
- Edificabilidad: 0.60 m²/m², lo que supone un máximo de 14.979,35 m² de techo.

- Separación a linderos: 5 m.
- Altura máxima: Dos plantas y 7 metros de altura de cornisa.

Para la zona de equipamiento:

- Altura máxima de dos plantas.
- Edificabilidad máxima de 0,5 m²/m², lo que supone un total de 912,66 m² de techo.

Para el uso pormenorizado de Espacios Libres se establece una edificabilidad máxima de 0,02 m² de techo por metro cuadrado de suelo, siendo el uso compatible los deportivos, bares, quioscos y edificios dotacionales.

En el anexo aclaratorio al documento para la aprobación provisional se establece que:

Usos del suelo	m ² de suelo	Edificabilidad	m ² de techo
Equipamiento privado uso geriátrico	24.965,58	0,60 m ² /m ²	14.979,34
SIPS Dotacional	1.825,33	0,50 m ² /m ²	912,66
TOTAL DEL SECTOR	45.556,00		15.892,00
Plazas de aparcamiento (1 plaza cada 100 m ² techo edificable)			160 plazas

Se cumple con la edificabilidad máxima asignada al sector.

En cuanto a la reserva de plazas de garaje, el 50% (80 plazas) se ubican anexas al viario principal de acceso y el resto se sitúan en las parcelas reservadas para equipamiento geriátrico y dotacional. Se reservan 4 plazas para personas con discapacidad.

4.º Valoración.

- La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a.1.ª de la LOUA que regula el régimen de innovación de la ordenación establecida.

- Conforme determina el artículo 36.2.a.2.ª de la LOUA se han contemplado las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento.

- El contenido documental es adecuado e idóneo para el total desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando los documentos sustitutivos de los correspondientes del planeamiento general vigente, tal y como establece el artículo 36.2.b) de la LOUA.

- Al tratarse de una reclasificación de suelo en la que se determina un sector de suelo urbanizable ordenado se ha de cumplir con el artículo 47.a) de la LOUA, estableciendo la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Es decir, se ha de aportar la documentación prevista en el artículo 19 de la LOUA y artículos 57 a 64 del Decreto 2159/1978 del Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales.

En base a ello se observa:

Que la reserva de suelo para dotaciones cumple con los mínimos establecidos por el artículo 17 de la LOUA y por el Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales. No se supera la edificabilidad máxima de 1 m²/m² establecida por la LOUA para el suelo urbanizable.

De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento solo se admitirán en situación al aire libre aneja a la red viaria un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas y al menos se reservarán un 2% para personas discapacitadas. Se contempla en la ordenación propuesta la reserva de plazas de aparcamiento de 3,60 x 5,00 metros para personas con discapacidad, en cumplimiento del artículo 32 del Decreto 72/1992 de Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas

y en el transporte en Andalucía y del artículo 7.c) del Anexo al Decreto 2159/1978 de Reglamento de Planeamiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º Competencia. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual reside en Sección Urbanismo de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo el ejercicio de la mencionada competencia, excepto en el caso de aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios de más de 100.000 habitantes, en cuyo caso la competencia será ejercida por el titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

2.º Procedimiento. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.º Tramitación. La tramitación del expediente analizado cabe entenderla ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley.

4.º Documentación. La documentación administrativa y técnica que obra en el expediente cabe entenderla básicamente ajustada, con carácter general, a los requerimientos establecidos por los artículos 19 y 32 de la Ley 7/2002 y concordantes del Real Decreto 2159/1978.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33 de la citada Ley 7/2002,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación PGOU Sector de SUO para Geriátrico en finca El Madroñal, del municipio de Linares, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, de conformidad con lo previsto en el

art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (art. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero).

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Jaén a 14 de octubre de 2008. El Secretario Acctal. de la Comisión, Sergio Blanca Buendía. Vº Bº El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Julio Millán Muñoz.

El Presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 3310, asimismo consta su inscripción en el registro municipal con número 68.

ANEXO I

Í N D I C E

1. Objeto y finalidad.
2. Memoria descriptiva y justificativa.
 - 2.1. Delimitación, condiciones y características de desarrollo.
 - 2.2. Procedencia, conveniencia y oportunidad.
 - 2.3. Ámbito de aplicación.
3. Normas urbanísticas para el sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-C.A. Jardines de Linarejos:
 - TÍTULO PRELIMINAR: Ámbito, vigencia y contenido del Plan.
 - TÍTULO I: Desarrollo, gestión y ejecución del Plan.
 - TÍTULO II: Régimen urbanístico del suelo.
 - TÍTULO III: Ficha urbanística del sector SUO-C-A- Jardines de Linarejo.
 - TÍTULO IV: Normas básicas de urbanización.
 - TÍTULO V: Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento (Determinaciones establecidas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental, emitida con fecha 28 de Marzo de 2008).
 - TÍTULO VI: Condiciones particulares de las zonas.

1. Objeto y finalidad.

El presente documento tiene por objeto la Modificación de la clasificación de suelo y ordenación establecidas en el vigente Planeamiento General Urbanístico de Linares (Jaén), para los terrenos de la finca El Madroñal, situada en el Norte del casco urbano, estableciendo un nuevo Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-C-A-Jardines de Linarejos, para Equipamiento Dotacional Privado de uso específico geriátrico «Complejo Asistencial Geriátrico Lina Magna».

La finalidad es habilitar la efectiva incorporación del nuevo Sector de Suelo Urbanizable Ordenado «C.A. Jardines de Linarejos» al proceso de desarrollo urbano de Linares (Jaén), según el acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación el día 14 de septiembre de 2006 sobre el Convenio Urbanístico con «Sofía de la Merced SL» y «SCA Jardines de Linarejos» sobre la implantación de un Complejo Residencial Geriátrico en la Finca El Madroñal, publicado en el BOP de Jaén núm. 258 de fecha 9 de noviembre de 2006.

2. Memoria descriptiva y justificativa.

La parcela objeto de esta Modificación de PGOU es una segregación de la finca matriz denominada «El Madroñal», en Linares, y se sitúa en las afueras de la ciudad, en el extremo norte de la misma. Dicho terreno ocupa una superficie 45.556 m², teniendo forma de triángulo isósceles de aproximadamente 160 m de base por 450 m de altura. La parcela referida linda al Este con un camino de la Mina del Madroñal, al Norte con la finca matriz y al Oeste con otras fincas.

Los terrenos objeto de esta Modificación se ubican en el sector central del municipio y más concretamente en el norte del núcleo de Linares en la zona comprendida entre el Camino de San Miguel y la carretera de Arrayanes. Tienen una superficie aproximada de 4.55 ha y limitan al Norte con la finca matriz «El Madroñal», al Este con un camino de la Mina del Madroñal y al Oeste con otras fincas.

2.1. Delimitación, condiciones y características de desarrollo:

- El Uso Global previsto es Equipamiento Residencial con uso específico Geriátrico según establece el artículo 40 y 49 del vigente PGOU, para un Complejo Asistencial Geriátrico, con un régimen indicativo de vinculaciones para su desarrollo, tales como:

a) Un Complejo Asistencial Geriátrico que habrá de cumplir con la legislación sectorial aplicable en materia de Servicios Sociales y reunir cuantos requisitos materiales y formales se encuentren exigidos por dicha normativa.

b) Ejecución de la vía de acceso de acuerdo con las directrices que emanen de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Jaén y de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Linares.

c) Ejecución de la conexión, desde el ámbito objeto de esta Modificación de PGOU, hasta la red municipal de saneamiento más próxima o a la ejecución de las instalaciones necesarias, en el interior del ámbito, para la depuración y reutilización de las aguas residuales que genere la actividad.

d) Ejecución de la conexión, desde el ámbito objeto de esta Modificación de PGOU, hasta la red municipal de abastecimiento y electricidad más próxima llevando las conducciones por caminos públicos o creando las servidumbres necesarias para el paso de las conducciones por propiedades privadas si fuera excepcionalmente necesario.

- La tipología edificatoria prevista es singular ya que la actuación prevé dos zonas de edificación con usos diferenciados y por tanto la edificación se adaptará a esta diferenciación. La Normativa Urbanística que ha de cumplir es la establecida para el Uso Equipamiento Residencial, definido en los puntos 1, 2 y 3 del artículo 49 del vigente PGOU de Linares y en la Normativa específica para este Sector definida en el punto 3 de este Documento de Modificación de PGOU. El vigente PGOU de Linares define el Uso Equipamiento Residencial como «el correspondiente a aquellos edificios de servicio colectivo que se destinan a alojamiento comunitario (residencias, asilos, hogares de ancianos, etc) y al alojamiento temporal para transeúntes relacionados con el ramo de la hostelería (hoteles, moteles, aparta-hoteles, etc), así como las actividades complementarias a su servicio o en dependencia con él (restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garaje-aparcamiento, etc).»

- Las reservas para Sistema General de espacios públicos para compensar el aumento de aprovechamiento lucrativo corresponde al 20% de la superficie del sector, y al menos corresponde al Sistema General de Espacios libres o equivalente a 5 m² de suelo por habitante que se propone en la ordenación. Con una superficie total del Sector a ordenar de 45.556 m² se obtienen la siguiente reserva mínima:

Sistema General: 9.111,20 m² (20%).
S.G. Espacios libres: 1.520 m² (5m²/hab).

- Las reservas para espacios públicos y dotaciones comunitarias son las mínimas establecidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento para dotaciones en Planes Parciales en suelos destinados a usos terciarios, dado que el uso global asignado al Sector es Equipamiento para Geriátrico. Con una superficie total del Sector a ordenar de 45.556 m² se obtienen las siguientes reservas mínimas:

Sistema de espacios libres de dominio y uso público: 4.555 m² (10%).
Servicio de interés público y social (SIPS): 1.822,24 m² (4%).
Plazas de aparcamiento: 160 pl (ud/100m²t).

-El Sistema de Actuación propuesto es el de Compensación, debiéndose garantizar la urbanización completa del Sector y su conexión con los sistemas generales de infraestructuras y servicios.

2.2. Procedencia, conveniencia y oportunidad.

La demanda social de Centros Asistenciales Geriátricos producida por el creciente envejecimiento de la población y por el aumento de las expectativas de vida, hace que la implantación de este uso está plenamente justificado y que tenga la consideración de Utilidad Pública e Interés Social. La ubicación en el exterior del casco urbano para una mejor situación y disfrute de la naturaleza hace que sea diferente a los distintos centros que pudieran existir en el municipio. Por esto el vigente PGOU de Linares no contempla el uso ni la reserva de suelos para la ubicación de este Equipamiento Privado en la modalidad de Complejo Asistencial Geriátrico, por lo es esta Modificación de PGOU la que señala la reserva de suelo para este uso.

La localización y delimitación propuesta para este nuevo Sector para uso Equipamiento Privado resultan idóneas por su buena accesibilidad, su proximidad al núcleo urbano de Linares y su no-afección a terrenos con valores naturales, agrícolas u otros que requieran de especial protección, resultando ambientalmente sostenible.

La utilidad pública e interés social radica en que el proyecto reúne en un mismo centro la atención y satisfacción de necesidades sociales de personas mayores mediante servicios complementarios, encontrándose justificada en la naturaleza público-social de la autorización administrativa de funcionamiento que va a ser otorgada por la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social de la Junta de Andalucía, a través de la Delegación Provincial, por reunir no sólo los requisitos reglamentariamente exigidos para este tipo de centros asistenciales sino por contribuir a una atención integral a las personas mayores mediante servicios de manutención, ayuda a las actividades de la vida diaria, terapia ocupacional, acompañamiento y otros, que mejoren o mantengan el nivel de autonomía personal de los/as usuarios/as.

2.3. Ámbito de aplicación.

Las Normas contenidas en este punto son de aplicación al Sector definido por esta Modificación del PGOU de Linares y denominado «Suelo Urbanizable Ordenado -C.A. Jardines de Linares».

Complejo Asistencial Geriátrico Lina Magna:

- Superficie delimitada: 45.556 m².
- Uso Global: Terciario (Equipamiento Residencial).
- Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m² (aplicable según el artículo 30.c) del Reglamento de Planeamiento).
- Aprovechamiento Medio: 0,328 m²/m².
- Sistema de Actuación: Compensación.
- Cesiones: Las establecidas en el Anexo de Reglamento de Planeamiento.

Sistema de espacios libres de dominio y uso público: 4.562 m².

Servicio de interés público y social (SIPS): 1.825,33 m².
Plazas de aparcamiento: 160 plazas

- Las reservas para Sistema General:
Sistema General: 9.135,88 m².
S.G. Espacios libres: 1.520 m² (5m²/hab).

- Observaciones:

No podrán otorgarse la licencia de apertura y primera ocupación en tanto los terrenos no cuenten con la conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

Se llevará a cabo la Urbanización completa del Sector, garantizando la conexión con los sistemas generales, en especial los accesos e infraestructuras, contemplando la posibilidad de la ejecución de una estación depuradora en el interior del Sector para una posterior reutilización de las aguas residuales para el riego de las zonas verdes o baldeo del viario interior.

La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes con el medio.

Las instalaciones se diseñarán teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática o en su defecto instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.

En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico andaluz, deberá ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Normas urbanísticas para el sector de «Suelo Urbanizable Ordenado SUO-C.A. Jardines de Linares».

TÍTULO PRELIMINAR

ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

Artículo 1. Objeto y contenido.

El presente documento tiene por objeto el desarrollo del ámbito definido por esta Modificación del PGOU de Linares para el Sector de suelo urbanizable ordenado, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito delimitado.

Su ámbito territorial es el delimitado en plano de Ordenación correspondiente.

El contenido de las presentes Normas se ajustará a las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente y a las específicas para el Suelo Urbanizable recogidas en el mismo, no pudiendo contener aspectos contradictorios y disconformes con las mismas.

Artículo 2. Documentación, contenido y valor relativo de los mismos.

1. Los distintos documentos integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio documento, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que Integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

b) Plano de Calificación a escala 1:1.000, que expresa los usos del suelo de los sistemas y las Ordenanzas de aplicación en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1:1.000, que contiene las alineaciones exteriores e interiores, las líneas de edificación, fondos edificables, los retranqueos máximos y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Plano de Unidades de Ejecución y Plan de Etapas a escala 1:1.000, expresa la delimitación del único polígono coincidente con el Sector y la división de fases del proceso urbanizador. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

e) Esquemas de Infraestructuras a escala 1:1.000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

f) Plan de Etapas que fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Sector, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vincula a los promotores del Plan.

g) Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el artículo 63 del RPU.

h) Las presentes Normas y Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y Condiciones de Uso y edificación del suelo y sus construcciones.

3. Si, a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

TÍTULO PRIMERO

DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 3. Desarrollo.

1. En desarrollo de este documento podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en el artículo 2.8 del PGOU y específicamente para:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de red viaria en suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Establecer el trazado local de viario secundario sobre la base del viario principal que establezca el plan de superior jerarquía.

c) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planos.

d) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en cada caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso estas superficies serán inferiores a una parcela y se corresponderán con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación

se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a volumetría o aprovechamiento urbanístico, ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del RPU, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 9.ª de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 65 del RPU.

Artículo 4. Gestión.

1. La totalidad del Sector constituye una única unidad de ejecución, debiéndose desarrollar la actividad de ejecución por el Sistema de Compensación, tal y como se define en el artículo 107 de la LOUA.

2. La Administración Urbanística Actante es el Ayuntamiento de Linares y el promotor responsable de la ejecución Jardines de Linarejo SCA.

Artículo 5. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan y de sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante Proyectos de Urbanización, previstos en el artículo 98 de la LOUA.

2. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establecen en el antes referido artículo 98 de la LOUA y en las presentes Ordenanzas sin contener contradicciones o aspectos que resulten disconformes con las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán como mínimo la totalidad de las obras y servicios necesarios en cada fase de ejecución.

4. Los responsables de la ejecución del Sector constituidos en Junta de Compensación están obligados a:

a) Aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita a tenor de la correspondiente reparcelación.

b) Realizar a su costa las obras de urbanización interiores y exteriores al Sector en los términos señalados por los artículos 59, 60, 61 y 63 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Conservar las obras de urbanización ejecutadas, hasta que se constituya la Entidad Urbanística de Conservación.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 6. Contenido y principios generales de Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo.

1. La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo, vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones, a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

2. La ordenación urbanística de los terrenos no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley. La participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta, de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA. En todo caso dicho

reparto debe cumplir los requisitos establecidos al efecto en el artículo 49.2. a) y b) de dicha Ley.

Artículo 7. Deberes de los propietarios de los terrenos.

1. Los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Sector que delimita el presente documento, están obligados a promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, habida cuenta que el sistema de ejecución es el de compensación y por tanto privado. Una vez aprobado definitivamente este documento formulado conjuntamente y por tanto la ordenación detallada del Sector, quedan sometidos al régimen del suelo urbanizable ordenado, regulado en el artículo 54 de la LOUA, y por tanto, y entre otros, al cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, en los términos regulados en el artículo 113 de la LOUA.

b) Ceder al Municipio la superficie total de dotaciones correspondientes a viales, a aparcamientos, parques y jardines, y S.I.P.S. y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

c) Ceder al Municipio la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, necesaria para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el ahorro al Municipio, de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

d) Ceder al Municipio la superficie total de 9.135,88 m² del Sistema General de Espacios Libres contenidas en el ámbito del presente documento y clasificadas como Suelo Urbanizable.

TÍTULO TERCERO

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR SUO-C.A. Jardines de Linarejo

Artículo 8. Suelo Urbanizable Ordenado SUO-C.A. Jardines de Linarejos.

Complejo Asistencial Geriátrico Lina Magna:

- Superficie delimitada: 45.556 m².
- Uso Global: Terciario (Equipamiento Residencial).
- Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m².
- Aprovechamiento Medio: 0,328 m²/m².
- Sistema de Actuación: Compensación.
- Cesiones: Las establecidas el Ayuntamiento de Linares y el Anexo de Reglamento de Planeamiento.
- Sistema General de Espacios libres: 9.135,88 m².
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público: 4.562 m².
- Servicio de interés público y social (SIPS): 1.825,33 m².
- Plazas de aparcamiento: 160 plazas.

De las 160 plazas de aparcamiento el 50% (80 plazas) se ubicaran anexas al viario principal de acceso, plazas de aparcamiento públicas y el resto se ubicaran en las parcelas reservadas para equipamiento geriátrico y dotacional. Se reservaran 4 plazas de aparcamiento para personas con discapacidad.

- Observaciones:

No podrán otorgarse la licencia de apertura y primera ocupación en tanto los terrenos no cuenten con la conexión a las redes de abastecimiento, saneamiento y electricidad.

Se llevará a cabo la Urbanización completa del Sector, garantizando la conexión con los sistemas generales, en especial los accesos e infraestructuras, contemplando la posibilidad de la ejecución de una estación depuradora en el interior del

Sector para una posterior reutilización de las aguas residuales para el riego de las zonas verdes o baldeo del viario interior.

La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes con el medio.

Las instalaciones se diseñarán teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática o en su defecto instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.

En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico andaluz, deberá ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

«La Delegación de Cultura remite informe en el que se indica que no se constata ningún sitio arqueológico que pudiera verse afectado directamente dentro de la zona propuesta por la actuación. No obstante se constata la existencia de dos registros denominados “Los Arrayanes” y “Venus” en las inmediaciones del área señalada. Dado que la legislación en vigor obliga a proteger los vestigios arqueológicos es preciso realizar los estudios necesarios para determinar la cantidad y entidad de los mismos. Como medida preventiva deberá realizarse una prospección arqueológica superficial del área propuesta, para conocer las posibles estructuras existentes y delimitar el sitio, conocer su estado actual y el grado de afección del mismo por la actividad solicitada, así como unas propuestas efectivas de corrección de impactos.»

«Con carácter previo al inicio de los trabajos de urbanización, se realizará el replanteo de la zona afectada por el incendio y se señalaran los pies afectados por la urbanización y edificaciones previstas, así como del camino de acceso que discurre fuera de la urbanización sobre el eucalipto y se avisará al Coordinador de la Unidad Bio-geográfica núm. 1 (telf. 677 903 668) para la supervisión de las actuaciones, tal como especifica la Declaración Previa de Impacto Ambiental.»

TÍTULO CUARTO

NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 9. Objeto y aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del presente documento, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 10. Dimensiones de las aceras.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros. Tendrán una pendiente longitudinal mínima del cero coma veinticinco (0,25%) por ciento para evacuación de aguas pluviales y una máxima del doce por ciento (12%), pudiendo puntualmente superarse debido a la necesidad de mantener los árboles existentes y reducir al máximo los movimientos de tierras. Las características de su pavimento serán acordes con su función atendiendo a lo establecido en las presentes Normas. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General y del Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Artículo 11. Condiciones de Diseño del Viario.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y

rasantes básicas, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación de este documento, deberá en todo caso estar adecuadamente justificada.

Artículo 12. Pavimentación de las Vías Públicas.

La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, establecido esta separación normalmente mediante resalte o bordillo.

Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU y del Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Artículo 13. Estacionamientos en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas. Las dimensiones de los aparcamientos en la vía pública cumplirán todos los requisitos determinados por el vigente PGOU.

En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Artículo 14. Diseño de los Espacios Libres

El diseño de los Espacios Libres se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. De manera general se tratará de integrar los lugares de paseo, con los de estancia y lúdicos, así como cuando la superficie lo permita, con areneros, zonas de juego, zonas deportivas no cerradas, etc. Las líneas de árboles y la pavimentación apoyarán los ejes ordenadores básicos y potenciarán los hitos paisajísticos.

En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU y del Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Artículo 15. Dimensionamiento de Redes de Infraestructuras.

Las redes de saneamiento y abastecimiento de aguas y de energía eléctrica internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables previstas, que pueda influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionadas por modificaciones no considerada en las escorrentías.

Artículo 16. Red de abastecimiento, bocas de riego e hidrantes.

Se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

En aplicación de lo dispuesto en el R.D. 140/2003 donde se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, los municipios son responsables de asegurar que el agua suministrada a través de cualquier red de distribución, cisterna o depósito móvil en su ámbito territorial sea apta para el consumo en el punto de entrega al consumidor. Asimismo, cuando la captación o la conducción o el tratamiento o la distribución o el autocontrol del agua de consumo lo realice un gestor o gestores distintos al Ayuntamiento de Linares, éste velará por el cumplimiento de este R.D. por parte de los mismos.

Artículo 17. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar será la que establezcan el Proyecto de Urbanización, conforme a las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio, la correspondiente legislación específica y las disposiciones de la Compañía concesionaria del suministro.

Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros.

El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 metros por segundo, siendo la presión mínima en el punto más desfavorable de una (1) atmósfera.

Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego e hidrantes de incendio para el servicio del área ordenada.

Artículo 18. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las edificaciones y parcelas, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales.

La red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de usos previstos y las características climáticas y del terreno. Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables, y su pendiente se adaptará en lo posible a la del terreno. Se situarán a una profundidad mínima de ciento veinte (120) centímetros, siempre por debajo de las conducciones de agua potable.

En todo caso se cumplirán las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio, las correspondientes a la Legislaciones específicas y las disposiciones de la Empresa suministradora.

La red de saneamiento y drenaje de las aguas pluviales dispondrá de sistema separativo, siempre que sea técnicamente viable. No se admitirá fosa séptica ni pozo negro, siendo obligatoria la conexión a la red general municipal de saneamiento.

Artículo 19. Energía eléctrica y alumbrado.

El proyecto y ejecución de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las correspondientes instrucciones complementarias de dichas normas, siempre que sean compatibles con los criterios de liberalización y de intervención de diversos agentes.

Todos los servicios de abastecimiento de energía y telefonía dispondrán de canalizaciones subterráneas. Asimismo se enterrarán o trasladarán a sus límites los tendidos aéreos que precisen atravesar el sector.

El alumbrado público se ajustará a las siguientes determinaciones: Se utilizarán luminarias que optimicen el consumo de energía, preferentemente lámparas de vapor de sodio. Se evitará la intrusión lumínica en el entorno doméstico, así como

la contaminación lumínica en la visión del cielo. El nivel de iluminación media será de diez (10) lux para el viario rodado y ocho (8) lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a cero coma tres (0,3) en vías de circulación rodada, ni a cero coma veinticinco (0,25) en los espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro.

Artículo 20. Disposiciones Generales para otras Conducciones.

Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismo o empresas a las que se confie su explotación.

Las canalizaciones que sirvan de soporte telefónico básico y a otros servicios de telecomunicaciones por cable, se ajustarán a la Ley 11/1998 General de Telecomunicaciones, R.D. 2066/1996 por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación de Servicio de Telecomunicaciones por Cable, y R.D. 1912/1997 por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de prestación del servicio final de telefonía básica.

Artículo 21. Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados de dominio público o privado afectado por su correspondiente servidumbre.

TÍTULO QUINTO

PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

(determinaciones establecidas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental, con fecha 28 de marzo de 2008, emitida por la Delegación Provincial de Medio Ambiente)

Artículo 22. Zonas afectadas por los incendios.

«Sobre la parcela objeto de la modificación (aprobación inicial) se reconoce el perímetro de dos incendios, ocurridos con fecha 17 de junio de 2004 (2.29 ha) y 6 de junio de 2006 (4.66 ha), por lo que le es de aplicación la legislación en materia forestal. Según la Ley 10/2006 de 28 de abril, queda prohibido en terrenos forestales incendiados el cambio de uso forestal al menos 30 años, en consonancia con ella, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, establece en la disposición adicional sexta que los terrenos forestales incendiados se mantendrán en la situación de suelo rural a los efectos de esta Ley y estarán destinados al uso forestal, al menos durante el plazo previsto en el art. 50 de la Ley de Montes, con las excepciones en ella prevista.»

Se ha realizado levantamiento de área afectada por los incendios, afectando en nuestro ámbito inicial a una superficie de 10.095 m², por lo que excluyendo esta superficie del ámbito queda la superficie actual de 45.556 m². Tal como se especifica en la Declaración de Impacto Ambiental previa, las zonas afectadas por el incendio se han excluido del ámbito y se denominan Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Áreas Afectadas por el Incendio. Todos los planos de este documento se han adaptado a esta circunstancia.

Artículo 23. Árboles afectados por la intervención.

«En el plano núm. 21 Árboles Afectados y propuesta de nuevos árboles plantados, se prevé que siendo inviable económicamente el trasplante de los eucaliptos afectados por la intervención, se va a plantar dos nuevos árboles por cada eliminado, ubicándose preferentemente en la zona afectada por el incendio. En el mismo plano núm. 21, se especifican los árboles que debido a las infraestructuras e instalaciones que deben ejecutarse es imposible mantener. El viario de co-

municación del ámbito que discurría por el lado oeste se ha desviado al lado opuesto para evitar la afectación de una zona más poblada de eucaliptos.»

Artículo 24. Plan de Autoprotección de incendios forestales.

«En cumplimiento de lo establecido en la Sección del título IV de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los incendios forestales, y en el art. 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento de Linares, un Plan de Autoprotección por incendios forestales, que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra incendios forestales y la atención de emergencias derivadas de los mismos, para que sea integrado en el Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales del municipio. El plazo de presentación de este Plan de autoprotección es de seis meses a partir de la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actividad. El Plan contendrá como mínimo lo exigido en la Declaración Previa de Impacto Ambiental.»

Artículo 25. Cohabitación de aves.

«Se recomienda facilitar la cohabitación de especies como lechuzas y cernicalos primilla en las edificaciones del centro residencial geriátrico, para ello se colocaran algunos nidos de fácil adquisición.»

Artículo 26. Condiciones de urbanización especificadas en la DIA.

«Se reducirá al máximo el movimiento de tierras, así como la generación de ruido y polvo, que afecte a las especies que habitan en el entorno.»

«En el diseño de las zonas verdes se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.»

«Con carácter previo al inicio de los trabajos de urbanización, se realizará el replanteo de la zona afectada por el incendio y se señalarán los pies afectados por la urbanización y edificaciones previstas, así como del camino de acceso que discurre fuera de la urbanización sobre el eucalipto y se avisará al Coordinador de la Unidad Biogeográfica núm. 1 (telf. 677 903 668) para la supervisión de las actuaciones.»

«Por la Delegación Provincial de Innovación, Ciencia y Empresa se informa que la actuación no afecta, en la actualidad a derechos mineros consolidados de acuerdo con la vigente Ley de Minas, aunque por encontrarse próxima a una zona de antigua actividad minera, debe tenerse en cuenta la previsible existencia en el área de pozos ocultos y galerías con el consiguiente riesgo de hundimientos y subsidencias que se podría ver incrementado en las zonas previstas como edificaciones al aumentar la carga sobre el terreno o por las vibraciones producidas por la presencia de maquinaria pesada.»

«La Delegación de Cultura remite informe en el que se indica que no se constata ningún sitio arqueológico que pudiera verse afectado directamente dentro de la zona propuesta por la actuación. No obstante se constata la existencia de dos registros denominados “Los Arrayanes” y “Venus” en las inmediaciones del área señalada. Dado que la legislación en vigor obliga a proteger los vestigios arqueológicos es preciso realizar los estudios necesarios para determinar la cantidad y entidad de los mismos.»

Como medida preventiva deberá realizarse una prospección arqueológica superficial del área propuesta, para conocer las posibles estructuras existentes y delimitar el sitio, conocer su estado actual y el grado de afección del mismo por la actividad solicitada, así como unas propuestas efectivas de corrección de impactos.»

En relación a la Zonificación Acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se estará a lo dispuesto por el Real De-

creto 1367/2007 de 19 de Octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido, cumpliéndose los objetivos de calidad acústica establecidos por dicha normativa o cualquiera que la desarrolle o sustituya.»

«Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios a realizar.»

«Los materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como de las obras de urbanización deberán ser reutilizados como material de relleno para la restauración de áreas degradadas o trasladados a vertedero autorizado. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas.»

«Se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentación, firmes y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.»

«Los residuos de la construcción y demolición que se generen en el marco de las actividades de urbanización y construcción necesarias para el desarrollo del sector, se gestionarán de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de la construcción y demolición.»

«Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras, debiendo ser entregados por su gestión al servicio municipal o mediante retirada por Gestor de Residuos Urbanos autorizado para posterior valorización de los mismos, según establece la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.»

«Estarán prohibidos los cambios de aceite de la maquinaria sobre el terreno. Se deben evitar vertidos accidentales de aceite y carburantes de la maquinaria y camiones durante las obras.»

«Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal.»

«La red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo, siempre que sea técnicamente viable. Se deberá ejecutar con materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas.»

«Puesto que las EDAR se encuentran incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio. De Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, ésta deberá someterse al correspondiente procedimiento preventivo ambiental de aplicación.»

«No se admitirá el uso de fosa séptica, ni de pozo negro, siendo obligatoria la conexión a la red general municipal de saneamiento.»

«Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto.»

«Los proyectos de Urbanización deberán incluir obligatoriamente un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a la dirección facultativa la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos tales como: contaminación y erosión del suelo, cambios en la geomorfología y topografía, alteración del paisaje, emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, Generación de distintos tipos de residuos y desechos, generación de vertidos, contaminación de las aguas superficiales y subterráneas, pérdida de biodiversidad (flora y fauna), Generación de riesgos naturales, etc.

Así mismo en el capítulo de prevención y corrección de impactos de todos los proyectos de urbanización o equivalentes deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

Además el capítulo de prevención y correcciones de impactos del Proyecto de Urbanización deberá contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación.»

Artículo 27. Condiciones con respecto a la calidad, higiene y dotación de los edificios.

«Se procurará que las instalaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática o en su defecto instalar los dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.»

«En relación con la dotación de agua se procurará que los edificios se doten de mecanismo de ahorro de agua (tales como contadores individuales) y empleen paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria.»

«La preinstalación para este tipo de instalaciones será obligatoria en todos los edificios de nueva creación. La instalación se exigirá en aquellas promociones de carácter público e inmuebles oficiales, procurando su adopción en los edificios ya existentes.»

«La instalación de este tipo de sistema de energía renovable se aplicará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales fácilmente integrables.»

«En aquellos edificios o instalaciones, en que sea posible, se procurará la dotación de energía eléctrica mediante el empleo de paneles solares fotovoltaicos de acuerdo con criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales de fácil integración.»

«Las instalaciones de calefacción procuraran el empleo de aquellos sistemas de mayor ahorro energético y de producción energética más limpia (energía solar térmica, biomasa, etc.)»

«Se deberá emplear en la medida de lo posible aquellos materiales con mejor comportamiento energético y de mayor facilidad de reciclado.»

Artículo 28. Condiciones generales de estética.

«No se permitirá emplear cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.»

«Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes.»

Artículo 29. Infraestructuras y aparcamientos.

«Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.»

«Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.»

«Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.»

«Los accesos a la nueva propuesta, se deberán adecuar convenientemente, de forma que en todo momento se garan-

tice la seguridad de los peatones, así como de cualquier usuario, que circule por esta zona.»

«En relación con la dotación de aparcamientos deberá considerarse la necesidad de creación de aparcamientos para bicicletas con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible. Así mismo se recomienda la adecuación de accesos mediante bicicleta a todas las zonas de nueva creación.»

Artículo 30. Fases de funcionamiento.

«No se podrán otorgar las licencias de primera ocupación en tanto las edificaciones no tengan abastecimiento de agua apto para el consumo humano y conexión a la red de saneamiento de la zona residencial.»

«No se podrán otorgar licencias de apertura en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.»

«Las operaciones de gestión de residuos urbanos o municipales se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 4.3. de la Ley 10/1998 de 21 de Abril de Residuos.»

«Los procedimientos de calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán en base a los siguientes criterios: Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones; Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos; Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación de la zona.»

TÍTULO SEXTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Artículo 31. Condiciones Particulares de Zona.

Las Condiciones Particulares u Ordenanzas de Zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen en el vigente PGOU de Linares, regulan las condiciones a que deben sujetarse las edificaciones en función de su localización.

Artículo 32. Zonas.

La presente Modificación de PGOU, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas:

Zona de Geriátrico para Complejo Asistencial Geriátrico.
Zona de Dotaciones.
Zona de Sistema General.

Artículo 33. Fases de Ejecución de las Edificaciones.

Las parcelas marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes se consideran unidades de proyecto.

Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución podrá dividirse en fases de licencia y obra, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Que se garantice la coherencia de la globalidad mediante la formulación de un Estudio de Detalle y que cada fase consuma como máximo la edificabilidad correspondiente a la superficie de la misma.

Las transmisiones que se realicen de suelos pertenecientes a fases sin licencia de obras, deberán hacer constar en documento público la conformidad del adquirente con las condiciones que se hubieran establecido para el faseado, de acuerdo con el Estudio de Detalle.

Artículo 34. Condiciones particulares de la zona Geriátrico.

1. Delimitación Subzonas: Estas Condiciones Particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras GERIÁTRICO. El uso

genérico es el de equipamiento residencial con uso específico de geriátrico.

2. Condiciones Particulares de uso: El uso genérico es el de equipamiento residencial en su tipología de geriátrico. No tiene usos compatibles.

3. Condiciones Particulares de Parcelación: En desarrollo de la presente Modificación de PGOU para la obtención del Suelo Urbanizable Ordenado SUO-CA Jardines de Linarejo se redactará un Proyecto de Reparcelación para delimitar los suelos públicos y privados, de conformidad con las siguientes determinaciones:

a) Superficie mínima de parcela con uso Equipamiento Dotacional Privado: 20.000 m².

4. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios: Las edificaciones se dispondrán dentro del área de movimiento que se determina en el plano de Alineaciones y Rasantes.

5. Ocupación máxima sobre rasante: 60% de la superficie de la parcela.

6. Ocupación máxima bajo rasante: Únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje y usos complementarios, cuya ocupación no podrá exceder del 50% perímetro de la edificación sobre rasante.

7. Edificabilidad: 0,60 m²/m².

8. Separación a linderos: Lo que marque el plano de Alineaciones y Rasantes, con un mínimo de 5 m en todos los linderos.

9. Altura máxima: Dos plantas (PB+1), 7 metros.

10. Construcción por encima de la altura máxima: No se permiten salvo para albergar instalaciones para las que se requiera dicha ubicación.

Artículo 35. Condiciones particulares de la zona Dotaciones.

1. Condiciones Particulares del uso pormenorizado Equipamientos y Servicios Públicos:

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras DOT. El uso exclusivo es el de equipamientos y servicios públicos. El Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con el Ayuntamiento y resto de Administraciones implicadas, podrá delimitar una única o varias parcelas con este uso para destinarlas, según las necesidades tanto del sector como de los sectores colindantes, a los usos específicos y en las proporciones que marca la legislación actual.

Los edificios dotacionales destinados los servicios de interés público y social (SIPS) no superarán la altura de dos (2) plantas y una edificabilidad máxima de 0,5 m²t/m²s.

2. Condiciones Particulares del uso pormenorizado Espacios Libres:

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras ZV. El uso exclusivo es el de espacios libres de dominio y uso público con destino a parques y jardines, paseos, sendas de peatones, y zonas de recreo y expansión.

Se admiten como usos compatibles los deportivos, bares o quioscos y edificios dotacionales en proporciones y tamaños adecuados a cada zona, con una edificabilidad máxima total de 0,02 m² edificado por cada metro cuadrado de suelo.

En el caso de instalaciones deportivas descubiertas, la ocupación de dicha instalaciones no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela, siendo obligatorio, en este caso, ajardinar el resto del suelo.

Artículo 36. Condiciones particulares de la zona Sistema General:

1. Estas Condiciones Particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras SIST GEN. El uso exclusivo es el de espa-

cios libres de dominio y uso público con destino a parques y jardines, paseos, sendas de peatones, y zonas de recreo y expansión.

Jaén, 14 de octubre de 2008.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA Y PESCA

RESOLUCIÓN de 16 de febrero de 2009, de la Dirección General de Pesca y Acuicultura, por la que se establece un horario de entrada y salida de puerto para la flota de arrastre del Golfo de Cádiz.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.3.b) de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva de acuerdo con las bases y la ordenación de la actuación económica general, y en los términos de lo dispuesto en los artículos 38, 131 y 149.1.11.ª, 13.ª, 16.ª, 20.ª y 23.ª de la Constitución, de las materias relacionadas con la ordenación del sector pesquero andaluz.

El Real Decreto 6332/1993, de 3 de mayo, por el que se regula el ejercicio de la pesca de arrastre de fondo en el Golfo de Cádiz, establece en su artículo 8 normativa básica en materia de ordenación del sector pesquero, relativa a la regulación del esfuerzo pesquero.

La Orden APA/2801/2007, de 27 de septiembre, por la que se establece un plan de pesca para la pesquería de arrastre en el Caladero Nacional del Golfo de Cádiz, establece, en su artículo 3, aspectos básicos sobre la ordenación del sector pesquero, relativos a los días de actividad y descanso semanal que debe respetar la flota dedicada a la mencionada pesquería.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, esta Dirección General considera necesario establecer un horario de entrada y salida de puerto para la flota de arrastre del Golfo de Cádiz, en cuanto que dicha medida contribuye al desarrollo y ejecución de la ordenación de dicha pesquería.

Por todo lo anterior, y en virtud de las facultades que me confiere el Decreto 120/2008, de 29 de abril, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura y Pesca,

RESUELVO

Artículo 1. Establecimiento de horario.

Se establece el siguiente horario de entrada y salida de puerto para el ejercicio de la actividad pesquera de arrastre en el Golfo de Cádiz:

1. Del 23 de noviembre al 31 de enero, ambos inclusive: De lunes a jueves desde las 3,00 horas a las 21,00 horas.
2. El resto del año:
 - a) De lunes a jueves desde las 3,00 horas a las 21,00 horas.
 - b) El viernes desde las 3,00 horas a las 19,00 horas.

Artículo 2. Efectos.

La presente Resolución surtirá efectos desde el día 1 de marzo del presente año.

Sevilla, 16 de febrero de 2009.- La Directora General, Elvira Álvarez Yáñez.

CONSEJERÍA DE SALUD

ORDEN de 26 de enero de 2009, por la que se establece el Centro Hospitalario de Alta Resolución Valle del Guadalhorce y se adscribe la gestión del mismo a la Empresa Pública Hospital Costa del Sol.

La Ley 2/1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía, en su artículo 57, contempla la posibilidad de que por la Consejería de Salud se establezcan nuevas estructuras, con criterios de gestión y funcionales, para la prestación de los servicios de atención especializada, atendiendo a razones de eficacia, del nivel de especialización de los centros y de la innovación tecnológica.

En este contexto, el Centro Hospitalario de Alta Resolución Valle del Guadalhorce, en Málaga se configura como una nueva estructura de atención sanitaria, que persigue mejorar la accesibilidad a los dispositivos sanitarios, tanto diagnósticos como terapéuticos, potenciar la alta resolución mediante consultas de acto único, alternativas a la hospitalización tradicional y cirugía sin ingreso, disminuir los tiempos de respuesta y agilizar los circuitos de consultas y exploraciones, todo ello en el marco de una estrategia de mayor eficacia y calidad asistencial, mediante nuevas estructuras funcionales por proceso que potencien la cooperación asistencial entre atención primaria y especializada.

Por otra parte, dada la positiva experiencia que ha supuesto, desde la perspectiva de la gestión, el modelo de la Empresa Pública y el desarrollo por parte de estas de modelos organizativos innovadores, orientados a la alta resolución y estructuras funcionales por procesos, se considera por motivos de eficacia la oportunidad de encomendar la gestión del Centro Hospitalario de Alta Resolución Valle del Guadalhorce a la Empresa Pública Hospital Costa del Sol, al amparo de lo previsto en el artículo 15.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En su virtud y en uso de las facultades que me confieren el artículo 46 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con el artículo 62.3 de Ley 2/1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía,

DISPONGO

Primero. Se establece el Centro Hospitalario de Alta Resolución Valle del Guadalhorce en Málaga.

Segundo. En dicho centro, se prestará la cartera de servicios que se establezca en el correspondiente Contrato-Programa de la Empresa Pública Hospital Costa del Sol.

Tercero. La gestión del Centro Hospitalario de Alta Resolución Valle del Guadalhorce, se llevará a cabo por la Empresa Pública Hospital Costa del Sol.

Cuarto. La Empresa Pública Hospital Costa del Sol a la que se adscribe, dotará al Centro Hospitalario de Alta Resolución Valle del Guadalhorce del personal necesario para desarrollar la actividad propia que se prevea en el correspondiente Contrato-Programa anual.

Quinto. El régimen económico-financiero, patrimonial, jurídico y laboral aplicable al Centro Hospitalario de Alta Resolución Valle del Guadalhorce en Málaga, será el previsto para la Empresa Pública Hospital Costa del Sol.