

públicos de segundo ciclo de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Bachillerato, quedando configuradas en la forma contemplada en el plano que figura Anexo a esta Resolución, que serán expuestas en el tablón de anuncios de esta Delegación Provincial desde el día siguiente a la publicación de esta Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía hasta la finalización del mes de mayo del presente año.

Segundo. Las áreas de influencia a las que se refiere esta Resolución estarán vigentes en los procedimientos de admisión del alumnado que se lleven a cabo a partir de la publicación de esta Resolución en tanto no se proceda a su modificación en la forma prevista en el artículo 9 del Decreto 40/2011, citado con anterioridad.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería de Educación, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su publicación, de conformidad con los artículos 107, 110, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Sevilla, 24 de febrero de 2012.- El Delegado, José Jaime Mougán Rivero.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

ORDEN de 21 de febrero de 2012, por la que se dispone la publicación de la normativa urbanística de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Linares (Jaén), relativa a la Ordenación de la zona «Estación de Madrid» y «Eriazos de la Virgen».

ANTECEDENTES

1. El Ayuntamiento de Linares (Jaén) ha formulado la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de dicho municipio, relativa a la ordenación de la zona «Estación de Madrid» y «Eriazos de La Virgen». Esta Modificación tiene por objeto reordenar la zona de la antigua «Estación de Madrid» y Eriazos de la Virgen, con vistas a posibilitar la implantación junto al Paseo de Linarejos de un importante centro comercial y socio-cultural a nivel ciudad y la reubicación del equipamiento ferial y de espacios libres que se verían afectados por aquella actuación.

2. La Modificación fue sometida al dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía al tener por objeto la reordenación de las determinaciones urbanísticas de zonas contenidas en el PGOU de Linares, de acuerdo con el artículo 36.2.c).2ª) de la LOUA, siendo dictaminada favorablemente por el órgano consultivo con fecha de 29 de diciembre de 2008.

3. Con fecha de 15 de enero de 2009 la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio aprobó definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Linares, relativa a la ordenación de la zona «Estación de Madrid» y «Eriazos de la Virgen», si bien supedita su registro y publicación a la subsanación de una serie de deficiencias contenidas en sus apartados segundo y tercero, de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Con fechas de 25 de marzo de 2009, 13 de mayo de 2009 y 19 de mayo de 2011 tiene entrada en el Registro de esta Consejería documentación correspondiente al cumpli-

miento de la Orden, de 15 de enero de 2009, completándose finalmente dicha documentación, mediante oficio de 28 de octubre de 2011, con el «Documento de Cumplimiento de Resolución» aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 13 de octubre de 2011.

5. La Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 2 de noviembre de 2011, informó favorablemente el Documento de Cumplimiento de Resolución, aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Linares, en sesión celebrada el 13 de octubre de 2011, como cumplimiento de los apartados segundo y tercero de la precitada Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 15 de enero de 2009.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. La Consejería de Obras Públicas y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios de más de 75.000 habitantes, de conformidad con los artículos 31.2.B a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre; así como el artículo 4.3 a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con el artículo 5.1 del Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre reestructuración de Consejerías.

Segundo. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas que forma parte de su contenido documental, se publican en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los haya adoptado, según establece el artículo 41.1 y 2 en relación con el artículo 19, ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

De acuerdo con lo anterior, tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito de la modificación de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, asignándole el número de registro 5094 en la Unidad Registral de Jaén, a los efectos previstos en el artículo 21 de Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico, procede la publicación de la normativa urbanística de esta innovación del planeamiento general.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con la Resolución de 2 de noviembre de 2011, de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Único. Acordar la publicación de la Normativa Urbanística de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Linares, relativa a la ordenación de la zona «Estación de Madrid» y «Eriazos de la Virgen», contenida en el Anexo de la presente Orden, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Linares, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Ad-

ministrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 21 de febrero de 2012

JOSEFINA CRUZ VILLALÓN
Consejera de Obras Públicas y Vivienda

A N E X O

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LINARES

INNOVACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE REGULAN LA ORDENACIÓN DE LA ZONA «ESTACIÓN DE MADRID» Y ERIAZOS DE LA VIRGEN

DOCUMENTO REFUNDIDO DE CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN

Í N D I C E

I. MEMORIA

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
2. CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN
3. MARCO LEGAL
4. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS
 - 4.1. SITUACIÓN Y SUPERFICIE.
 - 4.2. CARACTERÍSTICAS Y ENTORNO URBANO
 - 4.3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
5. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ACTUAL INADECUADAS O QUE DIFICULTAN EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁREA
6. ORDENACIÓN PROPUESTA
 - 6.1. MEMORIA DESCRIPTIVA
 - 6.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
 - 6.3. PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL
 - 6.4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

II. MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1. OBJETO
2. REALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES
 - 2.1. IDENTIFICACIÓN
 - 2.2. ADQUISICIÓN DEL SUELO
 - 2.3. VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES PROGRAMADAS
 - 2.4. PLAZOS DE EJECUCIÓN

III. ESTUDIO DE TRÁFICO

1. ANTECEDENTES
2. RECOMENDACIONES
3. MEDIDAS PROPUESTAS

I. MEMORIA

1. Objeto de la modificación.

La modificación propuesta tiene por objeto reordenar la zona de la antigua «Estación de Madrid» y Eriazos de la Virgen, con vistas a posibilitar la implantación junto al Paseo de Linarejos de un importante equipamiento comercial y socio-cultural a nivel ciudad y la reubicación del equipamiento ferial y de espacios libres que se verían afectados por aquella actuación.

La modificación se enmarca en el Convenio urbanístico de planeamiento suscrito entre el Ayuntamiento de Linares y las empresas Euragasa, S.A. y Bowlinglinares, S.L.

2. Conveniencia de su formulación.

La modificación conlleva un conjunto de actuaciones urbanísticas de gran interés para la ciudad de Linares, que supondrán un importante impulso a su desarrollo urbano y socioeconómico y al nivel de su equipamiento comercial y sociocultural.

A continuación esbozamos los principales fines y objetivos de la actuación propuesta:

a) Dotar de una mayor cualidad y calidad urbana a ese gran vacío que supone el recinto de la Estación de Madrid y antigua Campsa, enclavada en una de las zonas más representativas de la ciudad de Linares como es el Paseo de Linarejos.

b) Mantener el carácter dotacional de la zona previsto en el Plan General, pero asignándole usos que generen una mayor atracción y actividad ciudadana que la que tiene actualmente como recinto ferial.

c) Mejorar y diversificar la accesibilidad a la zona, creando recorridos alternativos al Paseo de Linarejos, para lo que se proyecta la reconversión de la calle Eriazos de la Virgen en una Avenida de 18 metros de anchura, con dos carriles de circulación de 3,25 m en cada sentido, y aceras de 2 y 3 metros respectivamente, dotada con tres rotondas de enlace situadas en ambos extremos y en el centro del vial.

d) Traslado del equipamiento ferial a la vaguada del Arroyo Periquito Melchor, lugar próximo a su actual emplazamiento y que tiene la virtualidad de poder configurar, junto al sistema general verde que el PGOU localiza a lo largo de este cauce (actualmente entubado), un corredor de espacio libre de uso público que se prolongaría desde la Ermita de la Virgen de Linarejos hasta la Fuente del Píscar.

e) Adoptar una tipología edificatoria para la zona de la Estación de Madrid donde predomine la baja altura y con una densidad acorde con su tradicional imagen de «vacío».

3. Marco Legal.

Esta innovación se formula al amparo de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que regula el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

La innovación se circunscribe a un ámbito territorial muy limitado y no supone la alteración integral de la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística, ni siquiera en la parte del territorio afectado por ella, manteniéndose el carácter dotacional de la zona y la superficie de zonas verdes y espacios libres de uso público previsto por el planeamiento, implicando tan sólo una reubicación de los mismos.

Los convenios urbanísticos para la innovación de un instrumento de planeamiento, a suscribir entre los Ayuntamientos y personas privadas propietarias de suelo es una iniciativa urbanística contemplada en el artículo 30 de la LOUA.

4. Situación y características de los terrenos.

4.1. Situación y superficie.

La modificación afecta a terrenos adyacentes, con la siguiente ubicación y configuración:

- Terrenos de la antigua Estación de Madrid y Campsa, delimitados por las calles Paseo de Linarejos, Cástulo y Eriazos de la Virgen. Totalizan una superficie de 83.932 m².

- Terrenos pertenecientes a la actual calle Eriazos de la Virgen.

- Terrenos situados en la vaguada del Arroyo Periquito Melchor, delimitados al Norte por el sector NPR-2, al Sur por las instalaciones del Club 79 y Paseo Virgen de Linarejos, al Este por el sistema general de comunicaciones C-1 y al Oeste por el sistema general V-2. Con una superficie total de 54.735 m².

- Terrenos próximos a los anteriores, situados entre el sistema general de comunicaciones C-1 y la Urbanización «Virgen de Linarejos», clasificados actualmente como suelo no urbanizable. Con una superficie total de 52.092 m².

4.2. Características y entorno urbano.

El recinto de la antigua Estación de Madrid y Campsa configura un espacio homogéneo, de forma geométrica muy regular -casi triangular- y topográficamente muy llana. Su entorno urbano se encuentra totalmente consolidado por la edificación, con construcciones de tipo residencial de 7 plantas de

altura en el Paseo de Linarejos, 5 plantas en la calle Cástulo y 1 o 2 plantas en la calle Eriazos de la Virgen. En su interior se ubican una serie de edificaciones ferroviarias entre las que destacan el edificio principal de la antigua Estación, elemento arquitectónico incluido en el Catálogo de Edificios y Espacios Protegidos de Linares que se destina actualmente a oficinas municipales de Bienestar Social y una nave-almacén que se ha acondicionado como Museo de la Minería, las restantes

construcciones se encuentran en mal estado. Son en su totalidad de propiedad municipal.

Los situados en la vaguada del Arroyo Periquito Melchor engloba terrenos rústicos plantados de olivar y otros destinados a instalaciones recreativas al aire libre pertenecientes al Merendero Virgen de Linarejos, de propiedad privada. Presentan una topografía en ladera, en su mayor parte de suave pendiente (7%), que se va haciendo mucho más pronunciada en su extremo Norte donde supera el 20%.



Vista del recinto de la Estación de Madrid



Terrenos en la Vaguada del Arroyo Periquito Melchor. Vista desde la calle Eriazos de la Virgen

4.3. Ordenación urbanística actual.

La ordenación actual contemplada en el PGOU para los referidos terrenos es la siguiente:

Recinto de la antigua Estación de Madrid y Campsa.

Configuran una gran bolsa de equipamiento y zonas verdes, clasificada como suelo urbano, con las siguientes categorías y superficies:

- Equipamiento con aprovechamiento lucrativo para uso sociocultural, de 4.193 m² de superficie y forma rectangular, inscrita dentro de un espacio de Zona Verde privada de 6.607 m², situados en la esquina del Paseo de Linarejos y la calle Cástulo. Estos terrenos se incluyen en el área de reparto ARU-8.

- Sistema General de Espacios Libres V-3: de 17.491 m², formando una franja estrecha y alargada con frente al Paseo de Linarejos.

- Sistema General de Equipamiento E-3: Para uso sociocultural. De 2.265 m² de superficie, que abarca el edificio de la Estación, el patio de acceso y el andén posterior.

- Sistema General de Equipamiento E-2: Para recinto ferial. De 53.369 m² de superficie, que comprende los terrenos restantes, desde las zonas verdes hasta la calle Eriazos de la Virgen.

Su ordenación básica se completa en los planos de ordenación con el trazado del sistema viario interior, formado por dos vías paralelas al Paseo de Linarejos y otra perpendicular tangente al lado izquierdo del edificio de la Estación.

Terrenos en La Vaguada del Arroyo Periquito Melchor.

Terrenos colindantes con el Sistema General Verde V2 y el Club 79, con la siguiente calificación urbanística y superficies:

- Bolsa de terrenos al Norte del Club 79, clasificados como suelo urbano, con la calificación zonal de verde-deportivo de carácter privado. De 35.320 m² de superficie.

- Sistema General de Espacios Libres V-1: de 19.415 m², que cierra por el lado Este la gran zona dotacional de la vaguada del Arroyo Periquito Melchor.

Terrenos entre el Sistema General de Comunicaciones C-1 y la urbanización «Virgen de Linarejos».

- Terrenos clasificados como suelo no urbanizable, muy próximos a los anteriores, con los que se conecta a través del Sistema General de Comunicaciones C-1. De 52.775 m² de superficie.

5. Determinaciones de la ordenación actual inadecuadas o que dificultan el desarrollo urbanístico del área.

La ordenación básica actual del PGOU para la zona de la Estación de Madrid contempla algunas determinaciones que son inadecuadas desde el punto de vista del diseño urbano de la zona o desde el de su gestión y desarrollo y que a nuestro juicio deberían ser modificadas:

a) El recinto ferial no deja de ser una «bolsa desurbanizada» que transmite una imagen de periferia urbana a una gran parte del lateral izquierdo del Paseo de Linarejos y mantiene al margen de la estructura urbana a un extenso espacio que ocupa un lugar céntrico y representativo de la ciudad.

b) Insuficiente dimensionamiento de la calle Eriazos de la Virgen, que podría convertirse en una vía de circulación alternativa al Paseo de Linarejos ayudando a la descongestión del tráfico en esta zona.

6. Ordenación propuesta.

6.1. Memoria descriptiva.

La modificación propuesta consiste básicamente en cambiar la localización del Sistema General de Equipamiento Ferial, desplazándolo del recinto de la Estación de Madrid a un lugar próximo como son los terrenos de la vaguada del Arroyo Periquito Melchor, colindantes con el Sistema General de Espacios

Libres V-2, destinando los terrenos liberados a Equipamiento Comercial y Sociocultural con aprovechamiento lucrativo, con vistas a la implantación de un importante centro comercial y de ocio en la zona, configurando así un gran eje comercial de importantes connotaciones urbanas que iría desde la Plaza del Ayuntamiento (Corte Inglés) hasta la Glorieta de América.

Dado que la modificación planteada supone un incremento del aprovechamiento lucrativo de la zona y una alteración de las zonas dotacionales, se prevé las compensaciones precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas, como se indica en el cuadro siguiente

| CALIFICACIÓN | ACTUAL m ² | MODIFICADO m ² | DIFERENCIA m ² | COMPENSACIÓN m ² |
|-----------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| Equipamiento privado | 4.200 | 4.500 40.000 | + 40.300 | Art. 17 de la LOUA Espacios libres 10%: + 4.030 Equipamiento 4%: + 1.612 |
| S. G. Equipamiento E3 | 2.265 | 3.559 | + 1.294 | |
| S. G. Ferial E2 | 53.369 | 54.735 | + 1.366 | - 2.660 |
| Verde-Deportivo: Privado | 6.607 | | | |
| Privado | 35.320 | | | |
| S.G. V1 | 19.415 | | | |
| S.G. V3 | 17.491 | 27.677 | - 49.793 | + 49.793 |
| Red viaria | | 8.196 | + 8.196 | |
| TOTAL | 138.667 | 138.667 | 0 | 52.775 |

La compensación de 52.775 m² de nuevos terrenos dotacionales se realiza calificando como Sistema General Verde unos terrenos clasificados actualmente como suelo no urbanizable y situados muy próximos a la zona afectada, entre el sistema general de comunicaciones C-1 y la Urbanización «Virgen de Linarejos».

La ordenación resultante establece la siguiente zonificación:

Zona de Equipamiento Sociocultural.

Se delimita una zona de Equipamiento Sociocultural con aprovechamiento lucrativo, de 4.500 m² de superficie, ubicada en la calle Cástulo, a la altura de la calle Calderón.

Zona de Equipamiento Comercial.

Se delimita una zona de Equipamiento Comercial con aprovechamiento lucrativo, de 40.000 m² de superficie, dando frente al paseo de Linarejos y a las calles Cástulo, y Eriazos de la Virgen.

Sistema General de Espacios Libres V-3.

Se delimita como Sistema General de Espacios Libres (V-3) un total de 27.677 m² de terrenos, distribuidos en dos zonas separadas, una de 13.383 m² situada en la esquina del Paseo de Linarejos y la calle Cástulo y la otra de 14.294 m² localizada frente a la Glorieta de América.

Sistema General de Equipamiento E-3.

Se delimita como Sistema General de Equipamiento (E-3) el terreno ocupado por el edificio de la Estación de 514 m², la Nave del Museo Minero de 622 m² y un terreno de 2.423 m² situado en la esquina de las calles Cástulo y Eriazos de la Virgen. Con un superficie total de 3,559 m².

Sistema General de Equipamiento E-2.

Se delimita como Sistema General de Equipamiento (E-2) para uso de recinto ferial 54.735 m² de suelo, situado en la vaguada del Arroyo Periquito Melchor, colindante con el Sistema General de Espacios Libres V-2 y con el Club 79. La virtualidad de esta localización para el recinto ferial es que puede constituir conjuntamente con el V2 un gran espacio libre de usos múltiples, utilizado para el esparcimiento y descanso de los ciudadanos durante la mayor parte del año y como ferial en las fechas que corresponda.

Sistema General de Comunicaciones.

La calle Eriazos de la Virgen se delimita como Sistema General de Comunicaciones, pasando a constituirse en una vía de primer orden con un ancho total de 18 metros, compuesta por dos carriles de circulación de 3,25 metros en cada sentido, aceras de 2 y 3 metros respectivamente y dos rotondas de enlace situadas en la intersección con la Calle Cástulo y en el centro del vial.

Sistema General Verde V-1.

Se delimita como Sistema General Verde (V-1) un total de 52.775 m² de terrenos, situado entre el sistema general de comunicaciones C-1 y la Urbanización «Virgen de Linarejos».

6.2. Contenido de la Modificación.

Planos.

Se modifican los planos de ordenación núm. 2 Áreas de Reparto en Suelo Urbano, núm. 3.3.1 Suelo Urbano-Usos Pormenorizados y 4.3 Sistemas Generales Programados del PGOU y, en concordancia con ellos, se entienden modificados el resto de los planos que integran el Plan General, rectificándose la delimitación, trazado viario, calificación zonal y delimitación de sistemas generales incluidos en el ámbito de la presente modificación, conforme se determina en los planos de ordenación que integran el presente documento de modificación y que se han descrito en el apartado 6.1 anterior.

Áreas de Reparto.

A) Se modifica el ámbito y aprovechamiento medio del área de reparto ARU-8 y ARU-17 que queda como sigue:

Área de Reparto en Suelo Urbano ARU-8.

Características generales

Régimen del suelo: Urbano consolidado.

Uso característico: Equipamiento.

Superficie del área: 51.175 m².

Aprovechamiento del uso característico: 114.324 m² ^{techo}.

Aprovechamiento medio: 2,23398 m²/m².

Cesiones de suelo dotacional: 1.320 m².

Coefficientes de Ponderación y Aprovechamiento Lucrativo.

Aprovechamiento objetivo en uso de equipamiento: 114.324 m² ^{techo}.

Coefficiente de ponderación: 1.

Aprovechamiento del uso característico: 114.324 m² ^{techo}.

Área de Reparto en Suelo Urbano ARU-17.

Características generales.

Régimen del suelo: Urbano consolidado.

Uso característico: Equipamiento.

Superficie del área: 31.271 m².

Aprovechamiento del uso característico: 9.381 m² ^{techo}.

Aprovechamiento medio: 0,30000 m²/m².

Cesiones de suelo dotacional: no se contemplan.

Coefficientes de Ponderación y Aprovechamiento Lucrativo.

Aprovechamiento objetivo en uso de equipamiento: 9.381 m² ^{techo}.

Coefficiente de ponderación: 1.

Aprovechamiento del uso característico: 9.381 m² ^{techo}.

B) Se delimita una nueva área de reparto denominada ARU-59, que engloba los nuevos terrenos calificados como Equipamiento Sociocultural y Comercial con aprovechamiento lucrativo que resultan de esta modificación, con las siguientes características:

Área de Reparto en Suelo Urbano ARU-59.

Características generales.

Régimen del suelo: Urbano no consolidado ordenado (art. 45.2.B).b) de la LOUA).

Los terrenos cuentan con servicios urbanos adecuados y suficientes para los usos e intensidades que le asigna el planeamiento.

Uso característico: Terciario.

Superficie del área: 44.500 m².

Aprovechamiento del uso característico estimado: 44.500 m² ^{techo}.

Aprovechamiento medio: 1 m²/m².

Reservas para dotaciones (art. 17 de la LOUA):

- 10% Parques y jardines (en SGV V-1): 4.450 m².

- 4% Equipamiento (en SGE E-3): 1.780 m².

- Plazas de aparcamiento público: 225.

Coefficientes de Ponderación y Aprovechamiento Lucrativo.

Aprovechamiento objetivo en uso terciario: 44.500 m² ^{techo}.

Coefficientes de ponderación.: Equipamiento comercial: 1.

Equipamiento Sociocultural: 1.

Aprovechamiento del uso característico: 44.500 m² ^{techo}.

Nueva Clasificación de Suelo.

Sistema General de Equipamiento Ferial E-2.

Se delimita como Sistema General de Equipamiento (E-2) para uso de recinto ferial 54.735 m² de suelo, situado en la vaguada del Arroyo Periquito Melchor, colindante con el Sistema General de Espacios Libres V-2 y con el Club 79.

A efectos de su obtención, se incorpora al Programa de Actuación para la adquisición del suelo por expropiación y ejecución de las obras de adecuación con financiación propia del Ayuntamiento.

Sistema General Verde V-1.

Se delimita como Sistema General Verde (V-1) un total de 52.775 m² de terrenos, situado entre el sistema general de comunicaciones C-1 y la Urbanización «Virgen de Linarejos».

A efectos de su obtención, se incorpora al Programa de Actuación para la adquisición del suelo por expropiación y ejecución de las obras de adecuación con financiación propia del Ayuntamiento.

Condiciones de la edificación para la zona de Equipamiento con Aprovechamiento Lucrativo.

En la zona de Equipamiento Sociocultural y Comercial privado regirán las siguientes condiciones de edificación:

- Ocupación y edificabilidad:

- Las establecidas con carácter general para la zona de equipamiento en el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- Altura de la edificación:

- Dado el carácter singular de las edificaciones de uso comercial y sociocultural la altura se medirá proyectando el volumen edificado sobre un plano vertical que arranca de la alineación exterior y tomando como medida la distancia desde la rasante de la acera hasta la línea de coronación del edificio.

- En Paseo de Linarejos la altura máxima medida en el punto más desfavorable será de 14 metros. En cuerpos aislados, cuya longitud de fachada no supere el 15 por 100 de la total del edificio se podrán ir a alturas de hasta 20 metros.

- En calle Cástulo la altura máxima medida en el punto más desfavorable será de 19 metros. En cuerpos aislados, cuya longitud de fachada no supere el 50 por 100 de la total del edificio se podrán ir a alturas de hasta 28 metros.

- En calle Eriazos de la Virgen la altura máxima medida en el punto más desfavorable será de 22 metros. En cuerpos aislados, cuya longitud de fachada no supere el 15 por 100 de la total del edificio se podrán ir a alturas de hasta 29,50 metros.

- Dotación de plazas de aparcamiento: Deberá disponer de una dotación mínima de 1.500 plazas de aparcamiento de uso público.

Protección Arqueológica y de Bienes Catalogados.

Se deberá mantener el complejo de la Estación de Madrid que comprende los edificios y elementos enumerados en la

Resolución de 3 de diciembre de 2003 de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se acuerda inscribir colectivamente, con carácter genérico, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz 65 inmuebles pertenecientes al Patrimonio Minero Industrial del antiguo distrito de Linares-La Carolina en Jaén:

- Edificio de la estación.
- Andén posterior de fundición.
- Nave de carga.
- Antiguo edificio de aseos.
- Valla perimetral y accesos.
- Restos de trazado de vía férrea.
- Vagón automotor.
- Edificio adosado de antigua estación con vértice geodésico y referencia de altitud.
- Edificios de depósito de máquinas, casillas y viviendas.

Antes del inicio de los trabajos de urbanización y edificación se realizará una prospección arqueológica superficial del área afectable, pudiendo establecerse medidas de conservación adicionales como medidas correctoras del impacto.

El Estudio de Detalle que se formule para completar o adaptar las determinaciones del planeamiento y/o el Proyecto de Urbanización deberán contar con informe favorable de la Consejería de Cultura.

6.3. Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental.

6.3.1. Medidas correctoras de carácter general.

- El Ayuntamiento velará para que las determinaciones de carácter ambiental que aparecen en este documento urbanístico y el Estudio de Impacto Ambiental se apliquen de manera efectiva.

- Además de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental se establecen las siguientes:

6.3.2. Medidas correctoras adicionales.

- De acuerdo con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios estándares para la declaración de suelos contaminados, parte de los terrenos afectados por la Modificación soportaron en el pasado una actividad potencialmente contaminante del suelo. Según se desprende de la cartografía del apartado 10 del Estudio de Impacto Ambiental se encuentran afectados los sectores E-3, E-SC y E-C. Los usos previstos para dichos sectores se corresponden con un uso urbano, de acuerdo con la definición establecida por el Real Decreto 9/2005.

Los resultados analíticos incluidos en el informe que refleja el Estudio de Impacto Ambiental ponen de manifiesto la necesidad de acometer una evaluación detallada de los riesgos, en el cual el objeto de protección será la salud humana.

Por todo ello, se considera necesario ampliar la caracterización de suelos, tanto en lo relativo a contaminantes orgánicos (no se dispone hasta el momento de información sobre hidrocarburos policíclicos aromáticos) como inorgánicos.

Los trabajos deberán ser ejecutados por una Entidad Colaboradora de la Consejería de Medio Ambiente en materia de suelos contaminados.

Por ello, con carácter previo a la ejecución de los mismos se deberá presentar en esta Delegación Provincial una descripción de los trabajos a realizar.

Tanto la remisión del plan de trabajo, como el informe de situación se realizará con anterioridad al trámite de aprobación provisional o bien en todo caso, en cualquier momento previo al otorgamiento de la licencia. El estudio realizado deberá incluirse en el documento de planeamiento de aprobación provisional (o aprobación definitiva, según corresponda) como un anexo y presentarse ante la Delegación Provincial de Medio

Ambiente con anterioridad al momento en que se solicite la licencia del Proyecto de Urbanización.

En caso de que el estudio determine la existencia de suelos contaminados, la Consejería de Medio Ambiente procederá a la declaración de los mismos a los efectos contemplados en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, y en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. Los procesos que, en su caso, deban llevarse a cabo para la descontaminación de los suelos, podrán compaginarse en la medida de lo posible con los movimientos de tierras incluidos en el Proyecto de Urbanización, pero deberán obedecer a un plan de trabajo antes mencionado. Siempre en el supuesto de que se declare el suelo contaminado, tras la ejecución de los trabajos de descontaminación y antes del uso efectivo del área proyectada, deberá presentarse ante la Delegación Provincial certificado emitido por una ECCMA en materia de suelos contaminados en el que se determine la correcta descontaminación de dichos suelos para el uso propuesto.

- Con respecto al ferial, en la Modificación Puntual inicial se destinaba al mismo una superficie de 35.320 m², mientras que la presente Modificación Puntual aumenta la superficie a 54.735 m². En el documento de planeamiento se establece que «la virtualidad de esta localización para el recinto ferial es que puede constituir conjuntamente con el V2 un gran espacio de usos múltiples, utilizado para el esparcimiento y descanso de los ciudadanos durante la mayor parte del año y como ferial en las fechas que corresponda».

Teniendo en cuenta esto y que el merendero se ubica en la parte central destinada a ferial, se considera que la conservación de dicha vegetación sería muy conveniente, teniendo en cuenta la escasez de zonas verdes consolidadas en la ciudad. Todo ello en consonancia con los objetivos del Programa de Sostenibilidad Ambiental Ciudad 21, al que se encuentra adherido el municipio de Linares, por cuanto se trata de una zona con vegetación arbórea y que mejora la calidad del medio ambiente urbano. Es por ello que el diseño de los usos para el nuevo ferial se deberá realizar teniendo en cuenta que en parte del espacio destinado al mismo existe esa vegetación y en el resto hay olivos, que no cuentan con valor ornamental. Por lo tanto, en el área concreta ocupada por el merendero, se intentarán compatibilizar los nuevos usos, con la vegetación existente, procurando incluso que las actividades que generen mayor ruido se ubiquen entre la zona más próxima al V-2 y el merendero, distanciándose de los usos residenciales existentes. Se deberá mantener al menos el 75% del arbolado que es apreciable en la fotografía aérea más reciente de que se dispone en esta Delegación Provincial.

- Las instalaciones y actividades que se pretenden llevar a cabo deberán respetar los límites admisibles de ruidos y vibraciones así como los límites mínimos de aislamiento acústico establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- Con respecto a la ubicación del ferial se realizó un Estudio Acústico elaborado por ECCMA en materia acústica. Según los resultados obtenidos se deduce que para mantener dentro de los límites que marca la normativa, los niveles de inmisión acústica en las zonas residenciales actuales y futuras, las actividades ruidosas instaladas en el futuro ferial no podrían emitir niveles sonoros superiores a 70 dBA, cosa impensable para este tipo de actividades que en muchos casos superan los 90 dBA. Por ello, no está garantizado que puedan mantenerse los límites legales de emisión e inmisión acústica debidos a la instalación de actividades ruidosas en el recinto ferial propuesto. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por la Sección 3ª Condiciones acústicas exigibles a las actividades que se realicen al aire libre del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- La parte de los terrenos afectados en la presente Modificación Puntual por la desafectación parcial del dominio público de vías pecuarias del «Descansadero de Nuestra Señora de Linarejos», deberán estar a lo determinado por ésta (en relación con lo indicado en el Anexo II de la DIA).

- La nueva ordenación debe mantener el complejo de la Estación de Madrid, conteniendo los edificios y elementos enumerados en la Resolución de 3 de diciembre de 2003, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se acuerda inscribir colectivamente, con carácter genérico, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz 65 inmuebles pertenecientes al Patrimonio Minero Industrial del antiguo distrito de Linares-La Carolina en Jaén, en la que figura como Inmueble núm 53 Estación de Madrid (Li-Fer-01). Linares.

- Con carácter previo a la ejecución de los Proyectos de Urbanización, deberá llevarse a cabo una prospección arqueológica superficial del área afectable. Toda prospección arqueológica está sujeta al procedimiento de autorización fijado en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y naturalmente debe ser realizada por arqueólogos/as debidamente acreditados. El ordenamiento legal vigente en materia de protección del patrimonio arqueológico es la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE 155), la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA 248), el Decreto 19/1995, de 7 de febrero, Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA 43), y el Decreto 168/2003, de 17 de junio, Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA 134).

- La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, en sesión celebrada el 28/12/2005 informa su intención de dejar patente su preocupación por el impacto visual que pueda causar la actuación que se realice, así como la conveniencia de detallar los elementos catalogados en la propuesta que se lleve a cabo.

- La tipología constructiva de los equipamientos será acorde con la zona donde se ubican, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el entorno.

- En lo que respecta a la vegetación ornamental asociada al edificio de la antigua Estación de Madrid, deberá asegurarse la no afectación por parte de la zona de equipamiento comercial colindante debido al importante valor histórico y patrimonial que poseen. Estos jardines se incluyen en el Sistema General de Espacios Libres E-3, debiendo no sólo respetarse en su totalidad, sino que deberán establecerse medidas para su conservación.

- En cuanto a la alineación de fresnos que se localizan en la parte trasera de la Estación, se recomienda la conservación de los mismos englobándola en el Sistema General de Espacios Libres E-3 y proponiendo mejoras en las tareas de gestión de esta masa.

- En el diseño de las zonas verdes integradas se potenciará la utilización de especies de crecimiento rápido de carácter autóctono. Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

- Los proyectos de urbanización necesarios que afecten a las zonas verdes, deben incluir un Anejo o Proyecto de Jardinería. Entre los criterios de selección del arbolado urbano, a la hora de seleccionar especies se debe valorar:

- Volumen aéreo disponible.
- Calidad del suelo.
- Interés paisajístico, histórico o cultural del entorno.
- Longevidad de la especie.
- Criterios de mantenimiento.
- Tamaño del alcorque.
- Pluviometría y/o riego, (se potenciará la economía de agua en el mantenimiento).
- Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
- Susceptibilidad a los factores ambientales del área.
- Agresividad con el medio.

- Capacidad para generar alergias.
- Vulnerabilidad de las especies a plagas y enfermedades.

- Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Teniendo en cuenta el entorno en que se realizan.

- Además se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

- En caso de tener que proceder a la demolición de algún edificio existente, para evitar que se produzcan incidencias sobre el medio ambiente atmosférico, sobre todo en lo relativo a la calidad del aire por generación de polvo producido por el movimiento y derrumbe de los materiales y aumento de ruido y emisión de gases procedentes de los combustibles empleados por la maquinaria, por ello:

Fase de demolición.

- Deberá procederse al riego y humectación durante los trabajos de demolición de las edificaciones, así como la utilización de mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer las rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano.

- Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.

- Respecto a las emisiones gaseosas de la maquinaria deberán mantenerse dentro de los límites exigidos por la normativa vigente y cumplir con la normativa de inspección técnica de vehículos.

- Con respecto al tránsito y funcionamiento de maquinaria y obreros, es necesaria la estipulación de los horarios de obra.

Fase de ejecución.

- 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 para 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.

- Si durante la ejecución de las obras se detectaran residuos caracterizados como peligrosos, estos deberán ser retirados por Gestor de Residuos Peligrosos autorizado, según la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos y Real Decreto 833/88 por el que se desarrolla la Ley 20/86, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

- 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 dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.

- Se tratará de conseguir que las instalaciones posean mecanismo de ahorro de agua y utilicen energías renovables para sus necesidades de electricidad y de agua caliente sanitaria.

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

- Los trabajos realizados durante el periodo de obras en la vía pública se ajustarán a las condiciones acústicas exigibles en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía en lo que se refiere al uso de maquinaria al aire libre y a la realización de actividades de carga y descarga.

- En aras a aumentar la eficiencia energética y conseguir que la iluminación sea no contaminante y de alto rendimiento se recomienda la utilización de lámparas de vapor de sodio de baja presión en el alumbrado urbano.

- Con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible se recomienda la adecuación de accesos mediante bicicleta a las diferentes zonas de la propuesta (Equipamiento Comercial, Sociocultural y Espacios Libres) así como la dotación de aparcamientos para las mismas.

- En caso de que alguna de las actividades a desarrollar se enmarquen en alguno de los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, o cualquiera que la sustituya, éstas deberán tramitarse de forma individualizada conforme al procedimiento establecido en el Reglamento correspondiente.

- En la zona destinada a Equipamientos los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán y se resolverán de acuerdo con los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones, y compatibilizando su uso con la cercanía de viviendas.

- 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 en la zona.

- Los vertidos de estas actividades estarán en concordancia con la gestión de las aguas residuales determinada en la alternativa escogida.

6.3.3. Programa de Vigilancia y Control Ambiental.

El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas. El Ayuntamiento debe vigilar para que se cumplan los objetivos del Programa, que debe contener, entre otros, los siguientes aspectos:

- Comprobación de que los Proyectos de Urbanización contienen todas aquellas medidas ambientales, que se definen en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental y que se han recogido en el documento de planeamiento. Dichas medidas aparecerán debidamente presupuestadas y programadas. Sin este requisito no se podrá conceder la correspondiente licencia municipal.

- Velar para que se adopten efectivamente todas las medidas ambientales establecidas. En el certificado de finalización de las obras, acta de recepción de la obra o documento que deba expedirse tras la ejecución, constará expresamente que se han llevado a cabo todas estas medidas.

- Controlar que la eficacia de las medidas ambientales es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento lo comunicará a esta Delegación Provincial.

- Vigilar para que en la zona no se lleven a cabo actuaciones, que estando obligadas a ello, no adopten las oportunas medidas ambientales.

- Se controlará por el Ayuntamiento el cumplimiento estricto de lo establecido en esta Declaración en lo que respecta al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios estándares para la declaración de suelos contaminados.

- El Ayuntamiento comunicará a esta Delegación Provincial todas aquellas actividades que han obtenido licencia municipal y han sido sometidas al procedimiento de Calificación Ambiental, (tal y como figura en el Art. 17 del Reglamento de Calificación Ambiental).

- Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc. Todo ello

de forma que, tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población.

- Además, durante la ejecución de las distintas actuaciones urbanísticas previstas se considerarán las siguientes medidas:

- Control sobre el agua de abastecimiento para asegurar su adecuado dimensionado.

- Se controlarán las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la normativa urbanística y la legislación vigente.

- Se controlará la posible instalación de alguna actividad potencialmente contaminante del suelo afectada por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, debiendo someterse a sus determinaciones, de conformidad con lo establecido en el condicionado de esta Declaración.

- Aquellas actuaciones posteriores consecuencia del desarrollo y ejecución del planeamiento, y que se encuentren incluidas en alguno de los Anexos de la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, o cualquiera que la sustituya, se someterán al correspondiente procedimiento de prevención ambiental establecidos en dicha Ley.

- Se vigilará que no se realicen en obra cambios de aceite de la maquinaria, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames.

- Se efectuará un control del destino de los residuos generados, incluyendo los de demolición, en consonancia con lo establecido en el cuerpo de la presente resolución.

- Se vigilará la presencia de partículas sólidas sobre la vegetación afectada durante la realización de las obras derivadas de la ejecución del planeamiento, así como las posibles afecciones de éstas a la población o la fauna, mediante controles periódicos a lo largo de la duración de las mismas.

- Se tendrán en cuenta los criterios establecidos en esta Declaración en la elaboración de los proyectos de jardinería. Se asegurará el mantenimiento de las zonas verdes.

- Si a través del Programa de Vigilancia y Control Ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento lo comunicará a esta Delegación Provincial a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos. En última instancia se podrá instar al Ayuntamiento a que modifique o revise su planeamiento para que, desde el punto de vista ambiental, no se causen perjuicios permanentes o irreversibles.

6.4. Memoria Justificativa.

Los fines y objetivos de la modificación, descritos en el apartado 2, redundan en una mejora sustancial del medio urbano y de la calidad de vida de los ciudadanos.

La solución adoptada da cumplida respuesta a aquellos fines y objetivos, con una ordenación urbanística acorde con el entorno urbano inmediato y estimuladora del desarrollo socioeconómico y urbanístico de la ciudad de Linares.

Dado que la modificación planteada supone un incremento del aprovechamiento lucrativo de la zona, se prevé las compensaciones precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 36.2 2ª) de la LOUA.

II. MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1. Objeto.

Dado que la presente modificación conlleva cambios en los Sistemas Generales previstos en el planeamiento, se hace necesario programar las nuevas dotaciones públicas previstas mediante su inclusión en el Programa de Actuación del PGOU,

fijando su horizonte temporal de ejecución y la evaluación económica de la adquisición del suelo y su urbanización.

2. Realización de los Sistemas Generales.

2.1. Identificación.

Los nuevos sistemas generales programados son los que se indican a continuación:

- Sistema General de Equipamiento Ferial E2: 54.735 m².
- Sistema General Verde V1: 52.775 m².
- Sistema General de Comunicaciones SGC: 8.196 m².

Sufren modificación en su superficie los sistemas generales ya programados siguientes:

- Sistema General de Equipamiento E3: 3.559 m².
- Sistema General Verde V3: 27.677 m².

2.2. Adquisición del suelo.

- Sistema General E2 y V1: Expropiación.
- Sistemas Generales restantes: De titularidad municipal.

2.3. Valoración de las actuaciones programadas.

2.3.1. Adquisición de suelo.

Como los sistemas generales programados E2 y V1 se asimilan a la categoría de suelo urbanizable, el aprovechamiento a tener en cuenta a efectos de su valoración es el 90% del aprovechamiento tipo que PGOU determina como para el segundo cuatrienio de programación, que es 0,37528 m²/m² del uso característico Unifamiliar Intensiva. Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente del valor de repercusión, se deducirá los costes de urbanización precisa y no ejecutada y los de su financiación, gestión y promoción.

- Aprovechamiento tipo apropiable: $0,9 \times 0,37528 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 0,33775 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Valor de repercusión del suelo del uso característico: 320 €/m².
- Valor unitario del suelo: $320 \times 0,33775 = 108,08 \text{ €/m}^2$ suelo.
- Costo unitario de urbanización: 40 €/m² suelo.
- Valor unitario del suelo deducido costos de urbanización: $108,08 - 40 = 68,08 \text{ €/m}^2$.

De los anteriores criterios de valoración se deduce las inversiones necesarias para adquisición de suelo que se atribuyen al Ayuntamiento:

- Sistema General E2 (54.735 m² x 68,08 €/m²): 3.726.358,80 €.
- Sistema General V1 (52.775 m² x 68,08 €/m²): 3.592.922,00 €.

2.3.2. Costos de urbanización.

- Costo medio de urbanización de espacios libres y ferial: 38 €/m².
- Costo medio de urbanización de vial: 95 €/m².

De los anteriores criterios de valoración se deduce las inversiones necesarias para urbanización:

- Sistema General E2 (54.735 m² x 38 €/m²): 2.079.930,00 €.
 - Sistema General V1 (52.775 m² x 38 €/m²): 2.005.450,00 €.
 - Sistema General SGC (8.196 m² x 95 €/m²): 778.620,00 €.
 - Sistema General V3 (27.677 m² x 38 €/m²): 1.051.726,00 €.
- Total inversión (suelo + urbanización): 13.235.006,80 €.

2.4. Plazos de ejecución.

Todas las actuaciones programadas se ejecutarán dentro del plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva de la modificación del PGOU.

III. ESTUDIO DE TRÁFICO

1. Antecedentes.

Al objeto de evaluar el impacto del futuro Centro Comercial y de Ocio a implantar en la parcela que a tal efecto se habilita con la presente modificación del PGOU, se ha realizado un Estudio de Tráfico e Impacto en el Viario Urbano que se adjunta como Anexo.

2. Recomendaciones.

Como medidas para limitar el impacto, el Estudio de Tráfico establece las siguientes recomendaciones:

- Reducción de capacidad en el Paseo de Linarejos, mediante la reducción a 1 carril por sentido con aparcamiento en línea.
- Ampliar el tamaño de la glorieta prevista en la intersección de la calle Cástulo con Eriazos de la Virgen, con un mínimo de 12-15 m de radio interior y 8 m de calzada anular.
- Dejar con un único sentido de circulación norte-sur la calle Cástulo.
- Reordenar el acceso por el Oeste a la calle Eriazos de la Virgen, mediante glorieta o regulación semaforica de dos fases en la intersección de la Ctra. Pozo Ancho con la A-303 a Guarromán.
- Diversificar los accesos desde la variante Norte de la A-312 hacia la ciudad, mediante las siguientes actuaciones:
 - Trazado de un nuevo eje viario norte, paralelo al Camino de San Miguel, que conecte la circunvalación con Eriazos de la Virgen en la glorieta central prevista frente a la área deportiva y realización de un nuevo enlace en la circunvalación.
 - Conexión de Eriazos de la Virgen con la Avda. 1º de Mayo, mediante un paso inferior, de un carril por sentido. La canalización del tráfico hacia el centro-sur de Linares se haría por la calle Senda de la Moza, que habría que acondicionar adecuadamente. Dicha actuación queda vinculada a la prolongación peatonal del Paseo de Linarejos, por lo que su realización efectiva dependerá del momento en que se lleve a cabo esta iniciativa.

3. Medidas propuestas.

Las medidas indicadas en el apartado III.2 se deben ejecutar de manera simultánea a la ejecución del centro comercial, vinculándose el funcionamiento efectivo de éste último a la puesta en funcionamiento de dichas actuaciones en el viario urbano.

ORDEN de 21 de febrero de 2012, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María (Cádiz).

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María sobre el acuerdo adoptado por el Pleno, en sesión celebrada el 31 de marzo de 2011, relativo a la aprobación provisional tercera del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística solicitando la aprobación definitiva del mismo, y de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de general aplicación.

ANTECEDENTES

1. El Ayuntamiento de El Puerto de Santa María ha formulado la revisión del vigente Plan General Municipal de Ordenación, de conformidad con el artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA.