

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 5 de mayo de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Plan de Sectorización del Área SUNS-R6 de la adaptación parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Linares (Jaén).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización del Área SUNS-R6 de la adaptación parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Linares (Jaén), a reserva de la simple subsanación de deficiencias, la de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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, y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 3 de mayo de 2017,

RESUELVO

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos del Plan de Sectorización del Área SUNS-R6 de la adaptación parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Linares (Jaén), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, el 1 de febrero de 2017 remitiendo al Ayuntamiento de Linares el citado instrumento de planeamiento para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Jaén, 5 de mayo de 2017.- El Delegado, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.

Este instrumento de planeamiento ha sido registrado en el Registro de Instrumentos Urbanísticos con el número 7293, Libro de Linares, Sección «instrumentos de planeamiento».

ANEXO I

RESOLUCIÓN DE 1 DE FEBRERO DE 2017, DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, QUE APRUEBA EL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL ÁREA SUNS-R6 DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LINARES (JAÉN)

La Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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,

una vez examinado el expediente administrativo relativo al Plan de Sectorización del Área SUNS-R6 de la adaptación parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Linares, eleva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. 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 de 13 de marzo de 2014, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales, y habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en un diario de difusión provincial con fecha de 22 de abril de 2014, en el BOP con fecha de 16 de abril de 2014 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, presentándose una alegación a la misma, y que fue admitida parcialmente.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Jaén, el expediente del Plan de Sectorización del Área SUNS-R6 de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Linares (Jaén), debidamente diligenciado, una vez Aprobado Provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 20 de octubre de 2015 por primera vez, y el 14 de julio de 2016 por segunda vez, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales.

Tercero. Que esta propuesta tiene como objeto, la incorporación al desarrollo urbanístico, mediante el correspondiente Plan de Sectorización (PS), del área clasificada de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) llamada SUNS-R6 en la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana, denominada en éste como NPR-6, pasando el nuevo Sector a ser clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado (SUO).

Este área, situada al Sur del casco urbano de la ciudad y al Norte del nuevo vial arterial Cinturón Sur, se prevé de Uso Global el Residencial, sobre un sector con 32.319 m²s y con dos Sistemas Generales Adscritos, uno de Equipamiento con 2.068 m²s, y otro, de Espacios Libres SGEL con 2.133 m²s, en un terreno al Norte de la ciudad. En su conjunto, la superficie de suelo afectada por el Plan de Sectorización es de 36.520 m²s.

Como parámetros urbanísticos, se asigna al sector la Edificabilidad Global de 0,65 m²t/m²s, resultando la superficie edificable total de 21.007 m²t y el aprovechamiento medio (AM) de 0,56878 UA/m²s, según los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías fijados, y la densidad residencial en media (30 a 50 viv/Ha), con un máximo de 161 viv.

La ordenación pormenorizada del sector, prevé dos nuevas manzanas y completa otra de la actuación limítrofe UE-23bis. En la manzana mayor, se dispone una gran parcela de uso Terciario (sin posibilidad de localizar Gran Superficie Minorista) con 10.595 m²s y Edificabilidad Neta de 0,3725 m²t/m²s, más los Espacios Libres locales (SLEL) con 3.243 m²s. En la menor, se dispone una parcela de uso Residencial Colectivo Libre de 5.365 m²s y otra Protegida, más el dotacional de Equipamiento con 1.875 m²s. En los viales, se prevé el aparcamiento en línea con 118 PI y otras 39 PI en la parcela terciaria.

Colateralmente y dentro del sector, el proyecto prevé unos terrenos calificados como dotacional, con 189 m²s de SLEq, y 213 m²s de SLEL, adicionales a los precisos legalmente, para compensar una eventual y futura apertura viaria sobre otros dotacionales, ya ejecutados, del ámbito limítrofe UE-23bis.

00113617

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo: «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, además del art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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.

Segundo. La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a)1.^a de la LOUA que dice «La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley». En este sentido, la propuesta queda justificada en la nueva clasificación de los terrenos, mediante el cambio de categoría del suelo, de No Sectorizado SUNS a Ordenado SUO, por las recientes ampliaciones de la trama urbana realizadas en el entorno donde se localiza, que se han efectuado con usos residenciales, ya ejecutados y en su mayor parte con tipología colectiva, además de la ejecución reciente del Cinturón Sur del área limítrofe SUO-NPR-7, con lo que han quedado los terrenos rurales actuales abarcados por un entorno urbanizado.

Tercero. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA (arts. 19 y 32), 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.

Cuarto. Sobre la necesidad y procedencia del cambio de categoría del suelo, de SUNS a SUO, previendo 161 viv, y con relación a los arts. 12.2 y 36.2.2.^a de la LOUA, con la carga prevista por la actuación pretendida, resulta un crecimiento poblacional total para el municipio del 7% aproximado, que se estima admisible, considerando los límites cuantitativos de crecimiento urbanístico establecidos por el POTA.

Quinto. Sobre la previsión en la propuesta de dotaciones de sistema general, se aprecia que se alcanza la ratio para espacios libres de 5,52 m²s/hab, calculada en la AP del PGOU, dentro de los límites del art. 10.1.a.c.1 de la LOUA y en relación al 36.2.2.^a

Sexto. Respecto a los Usos y Tipologías Residenciales, de Vivienda Colectiva Libre y Protegida, se estima que quedan integrados adecuadamente con la estructura urbana actual y con la morfología del entorno urbano, siendo coherentes con ello los parámetros establecidos de edificabilidades global y neta y de densidad residencial, conforme a los arts. 10.1.A.d y 17.1 de la LOUA, dando cumplimiento a la exigencia legal de reserva del 30% de edificabilidad a viviendas protegidas.

Séptimo. En cuanto a la previsión de dotaciones locales, de espacios libres y equipamiento, se aprecia que se disponen adecuadamente, cumpliendo las reservas fijadas por el art. 17.1.2.^a de la LOUA, con 18 m²s/100 m² y alcanza el 10% de la superficie del Sector. Sin embargo del aparcamiento preciso, se prevé el público de forma

suficiente en el viario, superando la reserva mínima de 0,5 pl/100 m²t, pero no se completa con el privado en situación interior de las parcelas, al no establecer regulación de ello para las de uso residencial, lo que habrá de ser corregido. En este sentido, no se estima suficiente, para ello, con la prescripción general del art. 48 de las Normas Urbanísticas (NU) del PGOU, al cubrir sólo un tercio del número de viviendas y eximir en promociones de hasta cinco, dado que la previsión de la propuesta es muy ajustada.

Octavo. Sobre la previsión de conexiones de infraestructuras, se estima suficientemente resuelta, según las cartas de condiciones, establecidas al efecto, por las empresas suministradoras de los servicios y las normativas sectoriales respectivas.

A la vista de todo lo expresado y analizados los informes técnicos de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a), 33.2.b) y 36.2.a.1.^a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adopta la siguiente

RESOLUCIÓN

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan de Sectorización del Área SUNS-R6 de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Linares (Jaén), ya que sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el vigente planeamiento municipal, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, tras lo cual se remitirá a la Delegación Territorial un documento técnico, consecuentemente diligenciado, siendo la siguiente:

- Deberá incorporar en las Ordenanzas del Plan de Sectorización, que no será de aplicación en el sector, la exención del art. 48 de las Normas Urbanísticas (en promociones de hasta cinco viviendas) de la dotación de aparcamiento privado preciso, dentro de las parcelas residenciales, para garantizar que, en cualquier caso, esa dotación alcance la reserva mínima legal.

2.º Se autoriza al Vicepresidente Tercero de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar el registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, 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 Territorial de Medio Ambiente 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), dando cuenta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

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 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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 Delegado Territorial, Vicepresidente Tercero de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.

Este instrumento de planeamiento ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el número 7293, Libro de Linares, Sección «Instrumentos de planeamiento», número de expediente 10-027/16.

ANEXO II. ORDENANZAS

CAPÍTULO 1

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y GENERALIDADES

Artículo 1. Delimitación y ámbito de aplicación.

1. Este Plan de Sectorización con determinaciones de Plan Parcial, desarrolla, mediante su ordenación detallada, el Sector SUNS-R-6 del suelo urbanizable no sectorizado del PGOU de Linares.

2. El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas es el Sector SUO-R-6 que se incorpora al planeamiento general en virtud de la presente innovación del PGOU.

3. El Sector SUO-R-6 tiene una extensión superficial de 32.319 m². Se le adscribe un sistema general de parques, jardines y espacios libres de 2.133 m² y un sistema general de equipamiento de 2.068 m², configurando un área de reparto específica de 36.520 m² de superficie. Su delimitación es la que figura en los planos de ordenación.

Artículo 2. Vigencia y modificación.

1. La presente innovación del PGOU entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida.

2. La modificación de cualquiera de sus elementos se realizará con arreglo a lo dispuesto en los artículos 36 a 38 de la LOUA.

Artículo 3. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las determinaciones contenidas en este Plan de Sectorización.

Artículo 4. Interpretación y subsidiariedad.

1. Las determinaciones que hagan referencia a conceptos no especificados expresamente en alguno de los documentos que componen la presente innovación, se interpretarán con arreglo a las definiciones y prescripciones de la LOUA, de sus Reglamentos o del PGOU al que innova.

2. Para todo lo no regulado en estas Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Linares.

Artículo 5. Carácter de las determinaciones.

1. Son determinaciones estructurales del presente Plan de Sectorización, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, las siguientes disposiciones:

a) Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

b) Las que identifican los terrenos calificados de sistemas generales, así como las que establecen su regulación.

c) Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales.

d) Las referidas a la delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio.

2. Son determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

a) Los criterios y directrices de la ordenación detallada del Sector.

b) Los plazos establecidos para la ejecución y la edificación de los terrenos incluidos en su ámbito.

3. Son determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa el resto de las determinaciones incluidas en la presente innovación.

Artículo 6. Documentación.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 19 de la LOUA y 57 del Reglamento de Planeamiento, el presente Plan de Sectorización (PS) consta de los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Planos de Información.
- c) Planos de Proyecto.
- d) Ordenanzas reguladoras.
- e) Programa de actuación.
- f) Estudio económico financiero.
- g) Estudio de Impacto Ambiental.

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 7. Clasificación del suelo.

Los terrenos comprendidos en el Sector SUO-R-6 se clasifican como Suelo Urbanizable Ordenado.

Artículo 8. Calificación zonal.

1. La ordenación que este Plan de Sectorización establece en el Sector SUO-R-6 determina la siguiente calificación zonal:

ZONA	SUPERFICIE M ² SUELO
RESIDENCIAL INTENSIVA PARA V.P.O.	2.039
RESIDENCIAL INTENSIVA PARA VIVIENDA LIBRE	5.365
TERCIARIO	10.595
PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES	3.456
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	2.064
SERVICIOS URBANOS	66
RED VIARIA	8.734
TOTAL SECTOR	32.319
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	4.201
ÁREA DE REPARTO ARUZ-3	36.520

2. Se establece para el Sector un nivel de Densidad Media (más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea), optándose por una Densidad Máxima de 50 viv/ha.

3. La localización de cada una de estas zonas es la que se en el Plano O-4 Ordenación Pormenorizada.

Artículo 9. Desarrollo y ejecución del sector.

1. El desarrollo y ejecución del sector SUO-R-6 se llevará a cabo mediante la formulación del Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.

2. Podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades señaladas en el artículo 15 de la LOUA.

Artículo 10. Sistema de actuación.

1. Para la ejecución del Plan Parcial se adoptará el Sistema de Compensación.
2. Este sistema está sujeto a los trámites, formalidades y plazos establecidos en los artículos 129 a 138 de la LOUA y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 11. Parcelaciones.

1. Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en esta innovación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística y el PGOU de Linares.
2. En el Proyecto de Reparcelación se concretará la división parcelaria de cada una de las zonas o manzanas resultantes de la ordenación, debiendo haberse previsto en el Proyecto de Urbanización las acometidas a las redes de servicios de manera individualizada para cada una de ellas.

Artículo 12. Proyectos de Urbanización.

1. Son proyectos de obra cuya finalidad es llevar a la práctica la ejecución del sector SUO-R-6.
2. Se redactará un único Proyecto de Urbanización que comprenda la totalidad de las infraestructuras y servicios previstos en el Sector.
3. Las obras de urbanización podrán ejecutarse en los plazos y fases que se señalan en el Programa de Actuación.
4. Su contenido y documentación será el que se establece en el artículo 98 de la LOUA y 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento, así como en el Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
5. El Proyecto de Urbanización se someterá al instrumento de prevención y control previsto en la legislación ambiental vigente en el momento de su tramitación.
6. El Proyecto de Urbanización incorporará entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en el Informe Previo de Valoración Ambiental, con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.
7. El Proyecto de Urbanización deberá 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.

CAPÍTULO 3

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 13. Obras de Urbanización y Construcción.

1. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear habrán de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, basándose en los resultados de los estudios a realizar.
2. Se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentación, firmes y obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, deberán proceder de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.
3. En lo que se refiere a los escombros y restos de demolición de obra (RCD'S) se actuará de conformidad con lo establecido por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición

Artículo 14. Red viaria.

1. Se establecen las siguientes secciones tipo:

a) VIAL TIPO 1. Corresponde a la calle 1. Con una anchura total de 14 metros, estará constituido por calzada de 7 metros con doble sentido de circulación, banda de aparcamiento de 2,00 metros y aceras de 2,50 metros.

b) VIAL TIPO 2. Se adopta para las calles 2 y 3. Con una anchura total de 11 metros, estará constituido por calzada de 4 metros, banda de aparcamiento de 2,00 y aceras de 2,50 metros.

2. El firme de la calzada será de aglomerado asfáltico en caliente, con explanada de base granular. La composición y características de sus distintas capas se dimensionará para un tráfico pesado de categoría T4 de la Instrucción de Carreteras 6.1.IC de 2003.

3. El pavimento de las aceras será de baldosa hidráulica de 40 x 40 cm y 3 cm de espesor mínimo, sobre solera de hormigón de 10 cm de espesor.

4. Se adoptarán las medidas de diseño adecuadas para la supresión de barreras urbanísticas en los recorridos peatonales, con arreglo al Decreto 293/2009 de 7 de julio, sobre accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

5. Se dispondrá señalización horizontal y vertical, conforme a las normas de circulación y criterios del servicio municipal de tráfico.

Artículo 15. Redes de servicios.

1. El Proyecto de Urbanización seguirá los criterios de trazado y diseño adoptados en la presente innovación para las redes de servicios, salvo que por razones debidamente justificadas sea necesario su modificación.

2. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente, para evitar de este modo el posible riesgo de avenidas e inundaciones.

3. Las redes de servicios se proyectarán con el asesoramiento de las Compañías suministradoras y se construirán con los materiales y calidades que aquellas o el propio Ayuntamiento tenga establecido.

4. Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables.

5. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los mismos.

6. Las redes de saneamiento y abastecimiento de la urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la legislación de aplicación.

7. Las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios generales de la ciudad previstas en esta innovación, implican la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los fines de expropiación o imposición de servidumbres conforme a lo dispuesto en el artículo 34.e) de la LOUA.

Artículo 16. Alumbrado vial.

1. La dotación de alumbrado en calles y espacios públicos será adecuada a las necesidades de iluminación de un Área Lumínica E3, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior

(R.D. 1890/2008) y el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética (D. 357/2010) y se proyectará de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

2. Para limitar la contaminación lumínica el flujo hemisférico superior instalado será menor o igual al uno (1) por ciento.

3. La vías públicas deberán tener los niveles mínimos de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios que se indica a continuación:

TIPO DE VÍA	CLASE DE VÍA	CLASE DE ALUMBRADO	ILUMINANCIA MEDIA (EM) LUX	UNIFORMIDAD GLOBAL	EFICIENCIA ENERGÉTICA
T1	D3	S2	10	0,40	≥ 12
T2	D3	S2	10	0,40	≥ 12
Espacios peatonales	E	S3	7,5	0,25	≥ 5

4. Con carácter preferente se utilizarán lámparas LED por su menor consumo y mejor rendimiento y durabilidad.

5. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros 25 metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con este. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a 3,5 metros.

7. Para el alumbrado viario se instalará preferentemente luminarias cerradas y apantalladas con la lámpara instalada horizontalmente.

8. Se utilizarán medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, contribuyendo a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

9. El Proyecto de Urbanización deberá contener un estudio luminotécnico y eléctrico, que justifique la instalación de alumbrado adoptada, su economía de funcionamiento y conservación.

Artículo 17. Parques, jardines y espacios libres.

1. La ordenación y urbanización de los terrenos destinados a parques, jardines y espacios libres de dominio y uso público se realizará fundamentalmente con elementos de jardinería y arbolado, evitando el empleo masivo de pavimentos duros y obras de fábrica.

2. Se procurará la utilización de materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

3. Se dispondrá como mínimo un árbol por cada 100 m² de terreno.

4. Las especies vegetales serán adecuadas al clima del lugar, debiéndose evitar el empleo de plantas que produzcan un sobrecosto de conservación.

5. Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono y se apostará por la utilización de especies adaptadas a la sequía o que requieran menor consumo de agua, como las que forman parte de la vegetación esclerófito mediterránea.

6. Se prohíbe la plantación de especies de carácter invasor, de acuerdo con lo dictado en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras.

7. 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 el que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.

8. Se supervisará el mantenimiento de las plantaciones por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

9. Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración, procederán de viveros autorizados, que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado, o, se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona, con buen estado sanitario.

10. Se procurará el uso de tratamientos fitosanitarios integrales en los que se priorice la lucha biológica para el tratamiento de plagas.

11. Se recomienda en su diseño seguir las prescripciones contempladas en las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo aplicables en su caso.

12. El mobiliario urbano constará de bancos, papeleras y fuentes con temporizador, en cantidad suficiente para la superficie donde se ubica. Se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 293/2009 y la Orden VIV/561/2010.

CAPÍTULO 4

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Artículo 18. Zonificación.

1. En el ámbito del Sector SUO-R-6 se establecen las siguientes zonas:

- a) Residencial Intensiva para Vivienda Protegida.
- b) Residencial Intensiva para Vivienda Libre
- c) Terciario.
- d) Parques, Jardines y Espacios Libres.
- e) Equipamiento Público.
- f) Servicios Urbanos.

2. A cada una de estas zonas le será de aplicación la normativa general de usos y edificación contenidas en los Capítulos 7 y 8 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Linares, sin perjuicio de las condiciones particulares que se establecen a continuación.

3. No será de aplicación, sin embargo en este Sector la exención del art. 48 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Linares (en promociones de hasta cinco viviendas) de la dotación de aparcamiento privado preciso, dentro de las parcelas residenciales, para garantizar que, en cualquier caso, la dotación de aparcamientos alcance la reserva mínima legal.

Artículo 19. Zona Residencial Intensiva para Vivienda Protegida.

1. Definición. Las zonas así definidas y grafiadas en el plano de zonificación, son las que se destinan principalmente a vivienda colectiva de protección oficial u otros regímenes de protección pública, en manzana cerrada o semicerrada, con patio de manzana, de parcela o de luces, en convivencia con otros usos compatibles.

2. Parcelación.

2.1. La superficie de las parcelas deberá ser, como mínimo, de 150 m².

2.2. El frente de fachada no será inferior a 7 metros.

3. Alineaciones. Las edificaciones se adosarán a la alineación de calle formando manzana cerrada. Se permiten las aberturas de acceso a patio de manzana y los patios abiertos a fachada, con las características establecidas en los artículos 82 y 83 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Linares, pudiendo reducirse el número de aberturas a una.

4. Ocupación. No se limita.

5. Edificabilidad. El coeficiente de edificabilidad neta será de 2,51 m²techo/m²suelo.

6. Altura de la edificación. El número máximo de plantas sobre rasante será de 3 en la parcela R1 y de 4 en la parcela R2, con un mínimo de 2 y 3 plantas respectivamente.

7. Número y asignación de viviendas. El número máximo de viviendas será de 48, correspondiéndole 11 viviendas a la parcela R1 y 37 viviendas a la parcela R2. No obstante se permite el transvase de viviendas de una a otra parcela, sin alterar sus condiciones de edificabilidad.

8. Condiciones de uso.

8.1. Uso característico: Vivienda colectiva de protección oficial.

8.2. Otros usos admitidos:

Vivienda unifamiliar de protección oficial.

Comercial. En categorías 3.^a y 4.^a

Oficinas. En categorías 3.^a y 4.^a

Equipamiento Residencial. En todas las categorías.

Socio-Cultural. En clase A, B, C y E; categorías 4.^a; grados 4.^o y 5.^o

Religioso. En todas las categorías.

Docente. En categoría 4.^a; grados 3.^o y 4.^o

Deportivo. En categorías 4.^a y 5.^a

Sanitario. En categorías 4.^a, 5.^a y 6.^a

Asistencial. En categoría 4.^a; grados 2.^o, 3.^o y 4.^o

Industrial. En categoría 1.^a, 2.^a y 6.^a

Servicios del automóvil. En categorías 2.^a y 3.^a; 7.^a en grado 1.^o y 2.^o

Zonas Verdes y Espacios Libres. En categoría 2.^a, 3.^a y 4.^a; todas las situaciones.

Instalaciones Especiales. En categoría 3.^a y 4.^a

8.3. Usos incompatibles:

Los no incluidos entre los admitidos.

Artículo 20. Zona Residencial Intensiva para Vivienda Libre.

1. Definición. La zona así definida y grafiada en el plano de zonificación, es la que se destina principalmente a vivienda colectiva libre, en manzana cerrada o semicerrada, con patio de manzana, de parcela o de luces, en convivencia con otros usos compatibles.

2. Parcelación.

2.1. La superficie de las parcelas deberá ser, como mínimo, de 150 m².

2.2. El frente de fachada no será inferior a 7 metros.

3. Alineaciones. Las edificaciones se adosarán a la alineación de calle formando manzana cerrada. Se permiten las aberturas de acceso a patio de manzana y los patios abiertos a fachada, con las características establecidas en los artículos 82 y 83 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Linares, pudiendo reducirse el número de aberturas a una.

4. Ocupación. No se limita.

5. Edificabilidad. El coeficiente de edificabilidad neta será de 2,2259 m²techo/msuelo.

6. Altura de la edificación. El número máximo de plantas sobre rasante será de 4, con un mínimo de 3.

7. Número y asignación de viviendas. El número máximo de viviendas será de 113.

8. Condiciones de uso.

8.1. Uso característico: Vivienda colectiva.

8.2. Otros usos admitidos:

Vivienda unifamiliar.

Comercial. En categorías 3.^a y 4.^a

Oficinas. En todas las categorías.

Equipamiento Residencial. En todas las categorías.

Socio-Cultural. En clase A, B, C y E; categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a; todos los grados.

Religioso. En todas las categorías.

Docente. En categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a; todos los grados.

Deportivo. En categorías 3.^a, 4.^a y 5.^a

Sanitario. En categorías 3.^a, 4.^a, 5.^a y 6.^a

Asistencial. En todas sus categorías y grados.

Industrial. En categoría 1.^a, 2.^a y 6.^a

Servicios del automóvil. En categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a; 7.^a en grado 1.^o y 2.^o

Zonas Verdes y Espacios Libres. En categoría 2.^a, 3.^a y 4.^a; todas las situaciones.

Instalaciones Especiales. En categoría 3.^a y 4.^a

8.3. Usos incompatibles:

Los no incluidos entre los admitidos.

Artículo 21. Terciario.

1. Definición. La zona así definida y grafiada en el plano de zonificación, es la que se destina principalmente a la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de comercio al por menor en sus distintas formas, alojamiento temporal, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. Parcelación.

2.1. La superficie de las parcelas deberá ser, como mínimo, de 500 m².

2.2. El frente de fachada no será inferior a 8 metros.

3. Alineaciones.

3.1. La edificación podrá adosarse a la alineación de calle y a linderos interiores, debiendo tratarse todos los cerramientos vistos como fachada.

3.2. En el caso de que la edificación no se adose a alguno de los linderos, la separación mínima será de 4 metros.

3.3. En edificaciones retranqueadas, la alineación exterior deberá materializarse con elementos de cerramiento, con las características que se establecen en este artículo.

4. Edificabilidad. El coeficiente de edificabilidad neta será de 0,3725 m²techo/m²suelo.

5. Altura de la edificación. La altura máxima de las edificaciones, construcciones e instalaciones será de 11 metros, medidos hasta la intersección de la cara superior del último forjado o celosía metálica con el plano de fachada del edificio. El número máximo de plantas será de 3.

6. Condiciones de estética.

6.1. El decoro de las edificaciones, construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean equiparables a los de las fachadas.

6.2. Los cerramientos exteriores de las parcelas se realizarán con vallados o cercados estéticamente admisibles, cuya altura no podrá superar los 2 metros. Los zócalos con elementos opacos como la obra de fábrica, chapas o paneles tendrán una altura máxima de 0,85 metros, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanos hasta el límite de 2 metros.

6.3. Los cerramientos de espacios libres de parcela que no den a viales o zonas verdes públicas podrán ser elementos opacos de hasta 2 metros de altura.

6.4. En todo caso se prohíbe la coronación de los cerramientos con elementos punzantes o cortantes.

7. Condiciones de uso.

7.1. Uso característico.

Comercial. En categorías 1.^a, 2.^a y 4.^a

7.2. Usos admitidos: Todos los definidos en el PGOU, a excepción de los señalados como incompatibles. En todas las categorías y grados.

7.3. Usos incompatibles.

Vivienda. Se permite no obstante la vivienda vinculada al servicio de cuidado y vigilancia de las instalaciones en parcelas de superficie mayor de 5.000 m².

Industrial. Se permiten no obstante la actividad de artesanía o taller con carácter complementario y vinculada a establecimientos comerciales generalistas o especializados.

Gran superficie minorista.

7.4. Cada parcela deberá disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificado.

Artículo 22. Parques, Jardines y Espacios libres.

La ordenación del sector SUO-R-6 establece la diferenciación de zonas dentro de sistema de parques, jardines y espacios libres, distinguiéndose las siguientes:

Jardines. Parcela V1.1 de 1.482 m² de superficie.

Jardines. Parcela V1.2 de 1.482 m² de superficie.

Área de Juego de niños. Parcela V2 de 492 m² de superficie.

Condiciones de edificación y usos del suelo. Se regirán por lo que dispone el artículo 61 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Será de obligado cumplimiento todo lo especificado en el artículo 17 de estas Ordenanzas Regulatoras referente a Parques, Jardines y Espacios Libres.

Artículo 23. Equipamiento Público.

1. Localización. La zona así definida se localiza en la parcela identificada como EP en el plano O-4 Ordenación Pormenorizada.

2. Alineaciones. Las edificaciones se adosarán a la alineación de calle formando manzana cerrada. Se permiten las aberturas de acceso a patio de manzana y los patios abiertos a fachada, con las características establecidas en los artículos 82 y 83 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Linares, pudiendo reducirse el número de aberturas a una.

3. Ocupación. No se limita.

4. Edificabilidad. La establecida en el artículo 123 de las Normas Urbanísticas del PGOU para los distintos equipamientos comunitarios. No computará a los efectos de la edificabilidad bruta que este Plan de Sectorización asigna al Sector.

5. Altura. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas.

6. Condiciones de uso.

6.1. Usos admitidos: Cualquiera de los señalados en el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del PGOU relativo a Zona de Equipamiento.

7. Edificabilidad. La establecida en el artículo 123 de las Normas Urbanísticas del de Linares.

Artículo 24. Servicios urbanos.

1. Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 1 m²/m². No computará a los efectos de la edificabilidad bruta que este Plan de Sectorización asigna al Sector.

2. Retranqueos. La edificación podrá adosarse a la alineación de calle y a linderos interiores, debiendo tratarse todos los cerramientos como fachada.

3. Altura. La altura máxima de la edificación será de 1 planta y 3,50 metros.

4. Condiciones de uso. Centro de transformación de energía eléctrica, Casetas de Bombeo y similares.

Artículo 25. Actividades sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental.

Toda actividad o actuación que pretenda instalarse, que se encuentre en el Anexo III de la Ley 3/2014, de 1 de octubre, que sustituye al Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberá ser sometida al instrumento de prevención y control ambiental correspondiente, teniendo en cuenta las modificaciones introducidas por el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, para su adaptación a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Artículo 26. Objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las edificaciones.

Se habrá de contemplar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las edificaciones indicados en el Título III, Capítulo I, del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en lo referente al sistema de verificación acústica de la edificaciones.

Artículo 27. Gestión de residuos peligrosos.

Las empresas que se instalen y sean productoras de residuos peligrosos, deberán presentar una comunicación previa al inicio de sus actividades. Si son instalaciones de tratamiento de residuos, deberán autorizarse. Todo ello según la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Artículo 28. Calidad ambiental del suelo. Requisitos de las actividades potencialmente contaminantes y de los suelos en los que se hayan desarrollado estas.

1. Las empresas que se implanten cuyas actividades sean potencialmente contaminadoras del suelo, por estar recogidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, están obligadas a remitir a la Delegación con competencia en Medio Ambiente, en un plazo máximo de 2 años un informe preliminar de situación para cada uno de los suelos en los que se desarrolla dicha actividad, con el alcance y contenido mínimo que se recoge en el Anexo II. Igual ocurre con las empresas que produzcan, manejen o almacenen más de 10 toneladas al año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas, clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas y aquellas cuyo almacenamiento de combustible para uso propio tenga un consumo anual superior a 300.000 litros, con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

2. Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes, o que supongan un cambio de uso.

Artículo 29. Protección atmosférica. Determinaciones generales.

1. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que se implanten en el Sector, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos reglamentariamente, entre otra normativa y de forma no exhaustiva la siguiente: Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de «Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera», Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación y Desarrollo; Decreto 239/2011, de 12 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, y demás normativa que desarrolle o sustituya a la anterior. Para ello se estará a lo que, al respecto de las obligaciones de los titulares de actividades potencialmente contaminadoras, establece el Decreto 239/2011, de 12 de julio, citado anteriormente, debiendo las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera según la tramitación y obligaciones establecidas en el mismo, según la clasificación que para ellas establece el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero (BOE núm. 25, de 29 de enero), en función de la cual se establece su régimen de control y las competencias administrativas.

2. Con relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los valores límite y la metodología aplicar en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las

actividades potencialmente contaminadoras de la atmosfera, especialmente en la fase de construcción o urbanización.

3. Los niveles de inmisión se regirán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre Evaluación y Gestión de la Calidad del Aire Ambiente, en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, y las demás en general y particular aplicación y por el Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente.

Artículo 30. Medidas correctoras para reducir el ruido producido por el tráfico.

Será obligatoria la instalación de medidas de reducción de la velocidad del tráfico rodado en el Cinturón Sur (Avda. del Ajedrez) a su paso por el SUNS-R-6 durante la urbanización de los terrenos.

Artículo 31. Afección al Dominio Público Hidráulico.

1. No se observan cauces públicos que puedan verse afectados por las actuaciones pretendidas en el ámbito SUNS-R-6.

2. Los Sistema Generales de Espacios Libres que se adscriben al Sector, y que linda en su límite Este con el Arroyo de la Masegosa, por lo que deberá respetarse siempre el dominio público hidráulico y sus correspondientes zonas de protección.

3. En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos, de conformidad con la Sección 2.ª del Capítulo II del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4. En las zonas de servidumbre solamente se podrá prever ordenación urbanística orientada a los fines establecidos en la normativa de aguas de conformidad con el artículo 7 del ya citado Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Por ello, cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos, deberá ser acorde a los fines indicados. En estas zonas no se permitirá la instalación de viales rodados.

5. A falta de delimitación de la zona de policía se establecerá una banda de al menos 100 metros de anchura contados a partir del Cauce. En esta zona, la ordenación urbanística de los terrenos deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente, o degradación o deterioro del dominio público hidráulico (artículo 9 del citado R.D. 849/1986, de 11 de abril).

Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. A la petición de autorización se acompañará plano de planta que incluya la construcción y las márgenes del Cauce, con perfiles transversales, al menos uno por el punto del emplazamiento de la construcción más próximo al Cauce en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios.

6. Con carácter general, se prohíben los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación del dominio público hidráulico (de conformidad con el artículo 97 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional). Estos últimos solo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos de población consolidados que se encuentren asentados en zonas con riesgo de inundación por avenidas extraordinarias de 500 años de periodo de retorno, siempre que no suponga una afección a terceros (medida en términos de superficie, calados y velocidades de la lámina de agua).

7. Con carácter general, en base al artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Dominio Público Hidráulico y su correspondiente Zona de Servidumbre deben clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica-Dominio Público Hidráulico.

8. Por encontrarse la zona propuesta para el Sistema General de Espacios Libres sobre la masa de agua 05.24 Bailén-Guarromán-Linares, el planeamiento debe recoger una delimitación de la masa de aguas subterráneas, así como establecer la protección correspondiente en caso de ser necesario. Para ello, deberán tenerse en cuenta los nuevos perímetros establecidos por el Real Decreto 355/2013, de 17 de mayo, por el que aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir.

Artículo 32. Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.

En el caso concreto también del citado Sistema General de Espacios Libres, adscrito (considerado por el PGOU vigente, como Sistema General de Espacios Libres No Adscritos (S.G.V.-NA)), que linda en su límite Este con el Arroyo de la Masegosa, deberán tenerse en cuenta las siguientes limitaciones de actividades y usos para las zonas inundables.

1. Con carácter general por el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las Zonas inundables deben clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica-Zonas Inundables, siendo posible su adscripción a zonas verdes públicas de Sistemas Generales de Espacios Libres con limitaciones de uso.

2. Con carácter general en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo quedaran prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

3. Las zonas inundables serán compatibles con los espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público.

4. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Que no disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- Que no incrementen la superficie de zona inundable.
- Que no produzcan afección a terceros.
- Que no agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá el uso como zona de acampada.
- Que no degraden la vegetación de ribera existente.
- Que permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.
- Que las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

5. Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural del terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos, susceptibles de inundación.

Artículo 33. Disponibilidad de recursos hídricos.

1. La Empresa Municipal de Aguas de Linares, S.A. (LINAQUA), ha acreditado estar en la actualidad en disposición de garantizar el abastecimiento de agua a la Ciudad, incluyendo la demanda derivada del presente planeamiento, habiendo captado de la reserva publicada por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para el año 2015 solo un 81,71% de la misma en el año 2014.

2. Se deberá disponer de concesión administrativa de aprovechamiento de aguas públicas que ampare la utilización de los recursos hídricos para atender las demandas urbanas del municipio. En caso de que no se disponga de título administrativo acreditativo de otorgamiento de concesión de aguas públicas o que este sea insuficiente para atender las demandas previstas, suponiendo ello un deterioro, o calidad o cantidad del recurso concedido, se deberá regularizar la situación solicitando el citado título a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Artículo 34. Infraestructuras del ciclo integral del agua.**1. ABASTECIMIENTO.**

1.1. La capacidad mínima recomendada a los depósitos es la correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería. A falta de datos de población, el consumo punta se obtendría a partir del consumo medio multiplicado por un coeficiente de mayoración de 2.

La capacidad de producción de la ETAP de Linares es a día de hoy de 24.000 m³/día, pudiendo aumentarse con ligeras modificaciones en los bombeos.

Los consumos diarios en día punta se acercan a 16.000 m³ y la capacidad de los depósitos actuales incluidos los existentes en distintas barriadas de la Ciudad es de 35.000 m³, por lo tanto y salvo graves problemas se puede garantizar el abastecimiento a la Ciudad durante dos (2) días.

1.2. Con objeto de mejorar la eficiencia en el uso del agua y reducir los costes de explotación, se recomienda la utilización de redes separativas de aguas potables y no potables.

1.3. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación/actividad en el Sector, deberá de estar ejecutada la red de abastecimiento y su conexión al sistema general de abastecimiento del municipio.

2. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

2.1. El saneamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales.

2.2. Deberá aportarse certificado de la empresa suministradora de que los caudales y contaminación generados en la actuación podrán ser tratados en su totalidad en la EDAR existente, y que no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido al dominio público hidráulico en vigor. En caso contrario, se preverán las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.

Se acredita por parte de la Empresa Municipal de Aguas de Linares, S.A. (LINAQUA), que existe red suficiente de alcantarillado con conexión a través de los Polígonos Industriales a la EDAR y a través de redes existentes en la zona de PVC de diámetro 600 mm, aumentando progresivamente a 800 y 1.000 mm, así como que «en la actualidad en régimen normal, la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Linares existente trata toda el agua de la Ciudad tanto en cantidad como en contaminación, estando en condiciones de tratar en su totalidad la aportación del nuevo Sector (caudales y contaminación generados en la presente actuación)», y que por tanto no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión impuestos en la autorización de vertido al dominio público hidráulico en vigor. «No obstante, y ante el escaso margen existente en

la actualidad, la Junta de Andalucía está en periodo de redacción de un nuevo proyecto de ampliación de la EDAR para futuros aumentos de caudal de depuración».

2.3. Con carácter previo a la licencia de ocupación del Sector, se deberá garantizar la depuración de las aguas residuales del mismo y se habrá de contar con la autorización de vertidos acorde a su carga contaminante generada.

Artículo 35. Financiación de estudios e infraestructuras.

1. En caso de que sean necesarios gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua, deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua), y en baja (depósitos locales y red de distribución).

2. En las infraestructuras de saneamiento, en caso de que sean necesarias, se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.

3. No se prevé la financiación de las infraestructuras por parte de la Administración Hidráulica Andaluza. En caso de que se prevea dicha financiación, el planeamiento deberá explicitar el convenio correspondiente que incluya el mencionado compromiso.

Artículo 36. Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático

La mitigación, es decir, la reducción de las emisiones de GEI y su captura y almacenamiento, ha estado en el centro de las actuaciones políticas contra el cambio climático durante las dos últimas décadas. Las ciudades pueden considerarse como parte del problema del cambio climático y por lo tanto como lugares decisivos para lograr la mitigación, pero también como parte de la solución para tratar la amenaza que supone el cambio climático.

La reducción de las emisiones de GEI en estas zonas representa un reto primordial en el campo de la política. Las autoridades municipales son actores importantes en abordar el desafío de la mitigación por tres razones principales. En primer lugar, tienen responsabilidad jurisdiccional para tratar aquellas actividades que produzcan emisiones.

En segundo lugar, la concentración de personas y negocios en zonas urbanas significa que las soluciones de mitigación son viables. Y en tercer lugar, los gobiernos municipales proporcionan una interfaz para involucrarse con partes interesadas del sector privado y de la sociedad civil que también desempeñan un papel fundamental a la hora de hacer frente al cambio climático en el medio urbano.

Existen cinco sectores clave en los que se han concentrado las reacciones de las zonas urbanas para mitigar el cambio climático:

1. Desarrollo y diseño de las zonas urbanas: El uso de la energía en una ciudad y las consecuentes emisiones de GEI depende tanto de la forma de desarrollo urbano, por ejemplo, su situación y densidad, como de su diseño. En este aspecto, el doble desafío del crecimiento urbano descontrolado y del aumento de asentamientos urbanos informales resulta especialmente problemático, de modo que, para tratar de abarcar estos retos, se han empleado varias estrategias de planificación del uso del suelo como la zonificación de la utilización del suelo, planes maestro, la densificación urbana y los estándares de desarrollo y diseño urbano para limitar la expansión urbanística, reducir la necesidad de desplazamientos y aumentar la eficiencia energética del área urbana edificada.

2. Entorno edificado: El diseño y el uso del entorno edificado representan un aspecto fundamental para la mitigación del cambio climático ya que, el sector de la construcción consume aproximadamente un tercio de la energía total utilizada, mientras que la proporción de electricidad consumida es incluso mayor. A pesar de las posibles iniciativas que podrían llevarse a cabo, las medidas en este sector tienden a centrarse en tecnologías eficientes desde el punto de vista energético, tecnologías alternativas de energía y actividades para la reducción de la demanda.

3. Infraestructura urbana: Las infraestructuras urbanas, concretamente las redes de energía (electricidad y gas), y los sistemas de agua y de saneamiento, son fundamentales en las trayectorias actuales y futuras de las emisiones de GEI. El tipo de suministro de energía, la intensidad de carbono en los servicios de agua, saneamiento y residuos, y la liberación de metano procedente de vertederos son componentes significativos de las emisiones de GEI a escala local.

4. Transporte: las acciones de mitigación del cambio climático más comunes en transporte eran la creación de transporte público (incluyendo sistemas de corredores de tránsito rápido para autobuses), la implementación de tecnologías «limpiadoras», la promoción del transporte no motorizado y campañas públicas de concientización.

5. Captura de carbono: La captura de carbono implica la eliminación de las emisiones de GEI de la atmósfera mediante la mejora de los sumideros naturales de carbono (p.ej. conservación de las zonas forestales y mejora de los ríos), el desarrollo de nuevos sumideros de carbono (p.ej. repoblación forestal) o la captura y almacenamiento de los GEI generados en la ciudad (p.ej. captura de metano procedente de vertederos para generar energía). Sin embargo, las actuaciones que promueven la plantación de árboles en zonas urbanas y la restauración de estas áreas o la conservación de los sumideros de carbono podrían llevarse a cabo en ciudades en países desarrollados por motivos relacionados con la protección del medioambiente o la conservación de los espacios verdes en zonas urbanas sin relacionarlas específicamente con los objetivos de mitigación del cambio climático.

Como ya se ha comentado en apartados anteriores, la ordenación propuesta en el Plan de Sectorización SUNS-R-6 del PGOU de Linares, incluye una serie de propuestas que hacen más eficiente el modelo de ciudad, en concordancia con los objetivos establecidos en el POTA, en cuanto a ciudad compacta y multifuncional y sobre el medio ambiente y el cambio climático.

A pesar de no existir, en el Plan de Sectorización, incidencia negativa en materia de cambio climático, si nos gustaría resaltar aquí algunas recomendaciones genéricas para cualquier tipo de nuevo desarrollo, que se han cumplido a la hora de diseñar la modificación propuesta, y que se deberán observar en el momento que este sector entre en funcionamiento:

- En todas las zonas, y con especial atención en los lugares destinados a zonas verdes se realizarán labores de control y limpieza, prohibiéndose hacer fuego por tratarse de una vegetación muy susceptible al mismo. De esta manera se tratarán de evitar los posibles incendios en la zona.

- En el diseño de las zonas verdes de este sector se utilizará vegetación adaptada a nuestro clima mediterráneo, que actuará como un foco de captura de carbono dentro del sector, compensando las emisiones de GEI que se producirán durante la urbanización y funcionamiento de esta área.

- En los espacios verdes se potenciará la implantación de especies vegetales autóctonas, o con bajas necesidades hídricas. En este sentido, los mismos se ajustarán a las siguientes características:

- se tratará de una actuación blanda o rústica (ausencia de cemento y hormigón).
- en las zonas de sombra se utilizarán especies arbóreas típicas del territorio.
- en el riego se utilizarán sistemas de riego localizado.

- Una vez se desarrolle la urbanización de este sector, los edificios, tanto residenciales como comerciales, deberán cumplir con la normativa de referencia del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y en concreto con lo estipulado en la Sección HE 0 sobre limitación del consumo energético.

- La dotación de alumbrado en calles y espacios públicos será adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio y se proyectará de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

- Para limitar la contaminación lumínica el flujo hemisférico superior instalado será menor o igual al uno por ciento.
- Las instalaciones de alumbrado público se proyectarán de forma que el consumo sea inferior a 1 w/m²; no obstante, dependiendo de la densidad de vivienda, en casos excepcionales, y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de 1,5 w/m².
- Con carácter preferente se utilizarán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Aunque también podrá usarse iluminación LED o de otras tecnologías que garanticen un bajo consumo y una alta eficiencia.
- Para el alumbrado viario se instalará preferentemente luminarias cerradas y apantalladas con la lámpara instalada horizontalmente.
- Se utilizarán medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, contribuyendo a reducir la contaminación ambiental por este concepto.
- Cualquier proyecto de Urbanización deberá contener un estudio luminotécnico y eléctrico, que justifique la instalación de alumbrado adoptada, su economía de funcionamiento y conservación.
- Se garantizará por parte del ayuntamiento la dotación del servicio de recogida selectiva de residuos.

ANEXOS. FICHA DEL SECTOR

SUELO URBANIZABLE ORDENADO		SECTOR SUO-R-6		
ÁREA DE REPARTO				
SUPERFICIE SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
36.520 m ²	0,56878 m ² _{us} /m ² _s	PARQUES Y JARDINES	2.133 m ²	
		EQUIPAMIENTO	2.068 m ²	
		VIARIO-APARCAMIENTO		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
SUPERFICIE BRUTA	32.319 m ²	ZONIFICACIÓN	SUP. SUELO	EDIF. MAX.
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	Reside. Intensiva VPO	2.039 m ²	2,51 m ² /m ² _s
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,65 m ² /m ² _s	Reside. Intensiva Libre	5.365 m ²	2,2259 m ² /m ² _s
DENSIDAD MÁXIMA	50 viv/Ha	Terciario	10.595 m ²	0,3725 m ² /m ² _s
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	161	Parques y Jardines	3.456 m ²	
VIVIENDAS PROTEGIDAS	25.118 m ² _t	Equipamiento Público	2.064 m ²	
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	48	Viario-Aparcamiento	8.734 m ²	
		Servicios Urbanos	66 m ²	
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO				
USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHA. OBJETIVO	APROVECHA. SUBJETIVO
Reside. Intensiva VPO	5.118 m ² _t	0,8	4.094 m ² _{us}	
Reside. Intensiva Libre	11.942 m ² _t	1	11.942 m ² _{us}	
Terciario	3.947 m ² _t	1,2	4.736 m ² _{us}	
TOTAL	21.007 m ² _t		20.772 m ² _{us}	18.695 m ² _{us}
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO				
USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHA. OBJETIVO	APROVECHA. SUBJETIVO
Reside. Intensiva VPO	5.118 m ² _t	0,8	4.094 m ² _{us}	
Reside. Intensiva Libre	11.942 m ² _t	1	11.942 m ² _{us}	
Terciario	3.947 m ² _t	1,2	4.736 m ² _{us}	
TOTAL	21.007 m ² _t		20.772 m ² _{us}	18.695 m ² _{us}
DESARROLLO Y GESTIÓN		CESIONES A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO		
SISTEMA ACTUACIÓN:	- Compensación	10% DE APROVECHAMIENTO	2.077 m ² _{us}	
DESARROLLO:	- Proyecto Urbanización	RED VIARIA Y APARCAMIENTO	8.734 m ²	
	- Proyecto Reparcelación	PARQUES Y JARDINES	5.589 m ²	
		EQUIPAMIENTO	4.132 m ²	



00113617

ANEXO III. RESUMEN EJECUTIVO**NECESIDADES Y CONTENIDO DEL RESUMEN EJECUTIVO**

La necesidad de redactar el citado resumen nace de lo dispuesto en la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en su artículo único y en el apartado noveno, punto segundo, indica:

Nueve. 2. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 19, y se renumera el siguiente, con la siguiente redacción: «3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.»

En dicho artículo se cita el artículo 6.1 que indica: «La participación ciudadana.

10. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, en las formas que se habiliten al efecto, y en todo caso, mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el periodo de información pública al que preceptivamente deban ser aquellos sometidos. También tienen el derecho a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.»

El resumen Ejecutivo deberá contener, en base a lo anteriormente expuesto, los objetivos, finalidades y determinaciones del Plan de Sectorización, -con determinaciones de Plan Parcial-, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación, indicando la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, e incluirá un plano de su situación que refleje el alcance de la alteración.

11. Objetivos y finalidades del presente Plan de Sectorización y procedencia de su formulación

El objetivo de este Plan de Sectorización con determinaciones de Plan Parcial es incorporar al proceso urbanizador terrenos incluidos en el Área UZNS-R 6 del PGOU de Linares, mediante el cambio de categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Ordenado innovando el PGOU y completando la ordenación establecida por él, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 de la LOUA.

Con el desarrollo urbanístico de este suelo se rellenará un importante vacío urbano existente entre el Cinturón Sur de la ciudad y el casco urbano, reforzando la estructura urbana de una zona a caballo entre la ciudad consolidada y el nuevo e importante crecimiento urbano que representa el Sector SUP-NPR-7 que se encuentra en fase de urbanización.

Desde la aprobación definitiva del PGOU (año 1996), el grado de ejecución de las actuaciones programadas en suelo urbano y urbanizable programado es Muy Alto, superando el 75% en las unidades y sectores residenciales del núcleo urbano de Linares. Las actuaciones no desarrolladas son las situadas en la mitad norte del núcleo urbano,

00113617

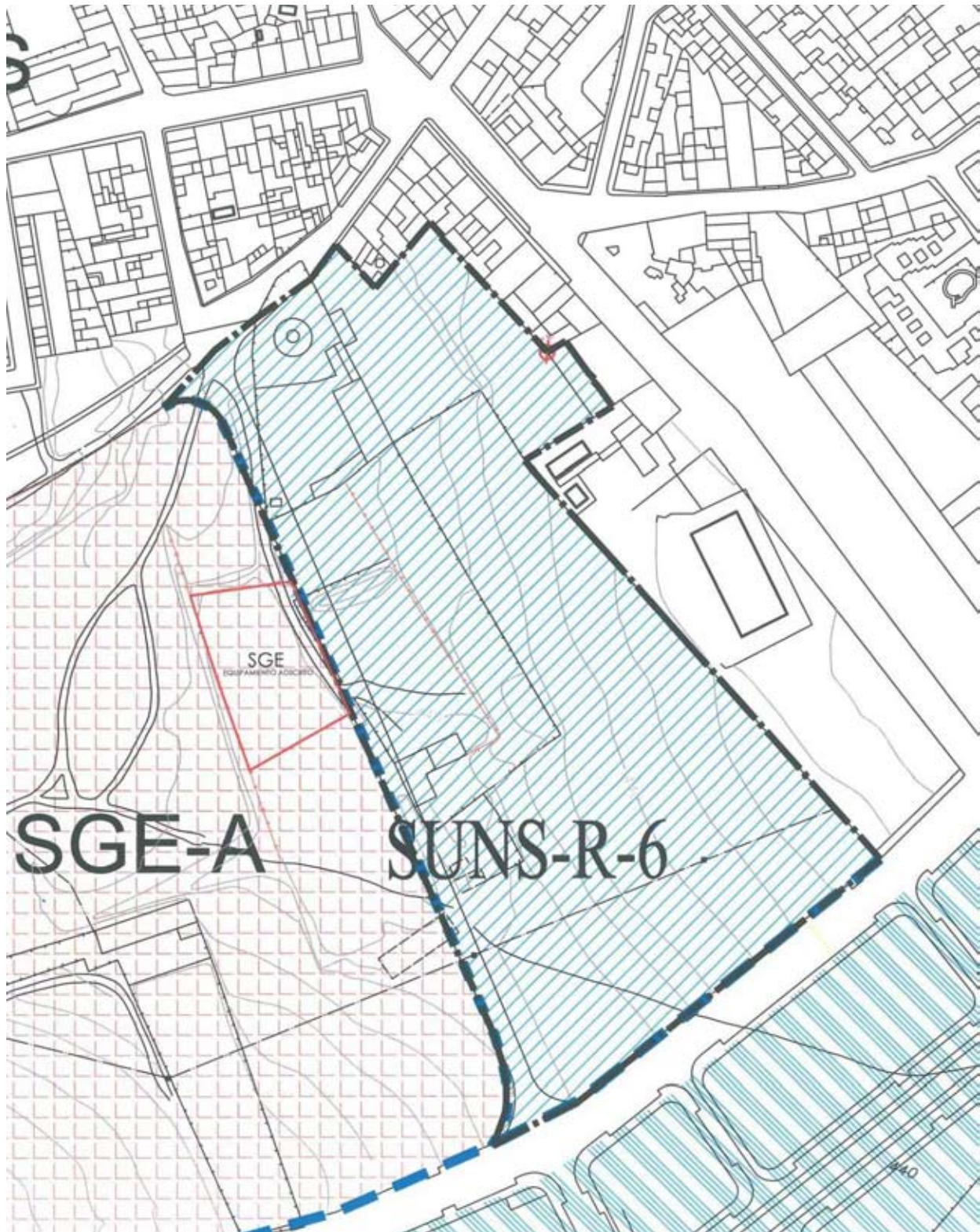
que es una zona con menor atractivo para el mercado inmobiliario y en la que algunas actuaciones de iniciativa pública (Sectores 15 y 18) se encuentran paralizadas.

Por tanto, se hace necesario disponer de más suelo residencial apto para ser urbanizado en la zona sur, donde se concentra la mayor demanda y donde las actuaciones programadas por el PGOU se han agotado, incorporando al suelo urbanizable ordenado una de las áreas contempladas en el planeamiento general para dicho fin como es el R-6 (NPR-6 en el PGOU antes de su adaptación a la LOUA).

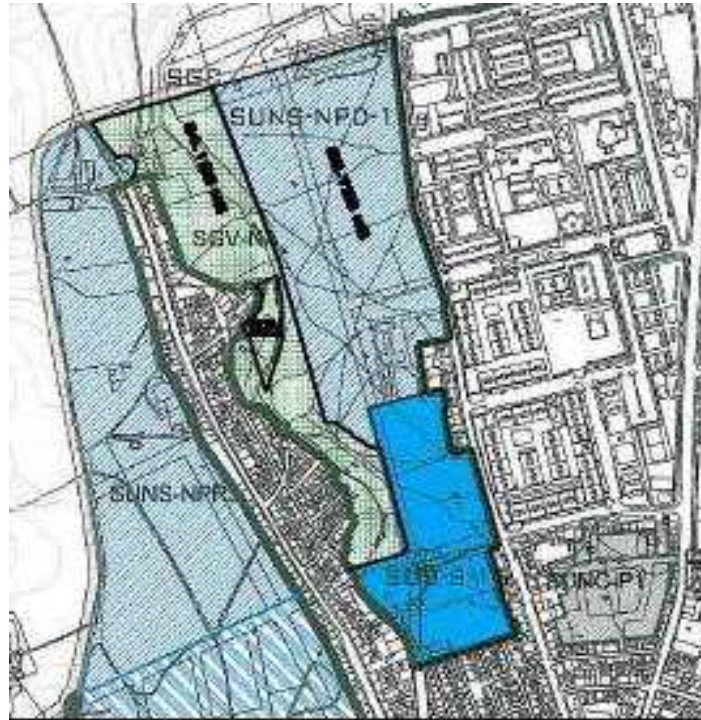
Por otra parte, teniendo en cuenta que la Ordenación planteada por el Estudio de Detalle de la unidad de ejecución U-23bis (terrenos desvinculados del SUNS-R-6 mediante una modificación puntual del PGOU) no tuvo en cuenta su articulación futura con los terrenos colindantes, configurando una manzana de proporciones y dimensiones no acordes con la estructura urbana de la zona, que una vez edificada dejaría un largo frente de medianerías vistas, con el consiguiente impacto visual en la imagen urbana, motivo por lo que en previsión de un posible futuro acuerdo con el Ayuntamiento de Linares para prolongar la Calle 3 de este Sector en el ámbito de la contigua unidad de ejecución U-23-BIS (ya desarrollada y actualmente clasificada como Suelo Urbano Consolidado), se proyecta una calle de borde colindante con la U-23bis (Calle 2), que posibilitará mediante una pequeña modificación de la ordenación pormenorizada de dicha unidad de ejecución, siguiendo el procedimiento que corresponda, dividir la larga manzana intercalando transversalmente una calle de 11 metros de ancho, prolongación de la citada Calle 3 de este Sector SUO-R-6, mejorando sustancialmente la accesibilidad de la zona.

La posible futura calle ocuparía en parte terrenos de uso dotacional (189 m² de equipamiento y 213 m² de zona verde) y para compensar la disminución de las dotaciones locales que ello supondría en aquel ámbito, al ocupar la calle terrenos dotacionales de propiedad municipal, se aumentan en esas cantidades las dotaciones locales del Sector SUO-R-6, lo que ya se prevé ahora.

PLANO DE SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR CON EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO QUE SE ADSCRIBE AL MISMO



00113617



UBICACION SGV - ESPACIOS LIBRES ADSCRITOS AL SECTOR



12. CRITERIOS ADOPTADOS EN LA ORDENACIÓN.

La ordenación adoptada responde a los siguientes criterios básicos:

Establecimiento de usos globales y pormenorizados, densidades y edificabilidades adecuados, para una integración coherente en la estructura urbana circundante.

Posibilitar en el futuro resolver las deficiencias de accesibilidad y articulación urbana que la ordenación urbanística planteada en los terrenos colindantes (unidad de ejecución U-23bis) ha generado.

Propiciar una cierta diversidad de usos, paliando el déficit de establecimientos terciarios en la zona.

Valoración de los condicionantes morfológicos y tipológicos del entorno, a la hora de establecer la zonificación y determinar los usos y tipologías.

13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN SECTORIAL.

Este Plan de Sectorización clasifica los terrenos incluidos en el ámbito del área SUNS-R-6 como Suelo Urbanizable Ordenado.

Se delimita un único Sector denominado SUO-R-6 con una superficie de 32.319 m².

14. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDAD GLOBAL.

El uso global asignado al sector es el residencial.

Se establece para el Sector SUO-R-6 un nivel de Densidad Media comprendida entre más de 30 y hasta 50 viv/ha y una edificabilidad global de 0,65 m²/m².

15. SISTEMAS GENERALES.

Como medida compensatoria para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas en el planeamiento general vigente, se adscribe al Sector 4.201 m² de sistemas generales de los calificados en el PGOU para este fin (no adscritos al urbanizable sectorizado), equivalente a 0,20 m² de suelo por cada m² edificable en el Sector, de los cuales 2.133 m² corresponden al S.G. de Parques, Jardines y Espacios Libres y 2.068m² al S.G. de Equipamiento, cuya ubicación se indica en planos.

16. ÁREA DE REPARTO.

EL Sector SUO-R-6 constituye una única área de reparto con las siguientes características:

1. Uso y tipología característicos: Residencial Intensiva.
2. Superficie del área: 36.520 m² (incluidos S.G. adscritos).
3. Aprovechamiento objetivo:

USO Y TIPOLOGÍA	COEFICIENTE PONDERACIÓN ¹	SUPRFICIE EDIFICABLE m ² t	APROVECHA. OBJETIVO m ² ua
Residencial Intensiva VPO	0,80	5.118	4.094
Residencial Intensiva Libre	1,00	11.942	11.942
Terciario	1,20	3.947	4.736
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO			20.772

(1) Calculados en función de los valores del mercado inmobiliario actuales.

(9) Aprovechamiento medio: 0,56878 m²ua/m²s.

17. RESERVA DE TERRENOS PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Este Plan de Sectorización, en cumplimiento de lo determinado por el art. 10.1.A).b) de la LOUA, destina a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública el 30% de la edificabilidad residencial, que en términos absolutos representa una edificabilidad de 5.118 m²t y 48 viviendas.

18. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



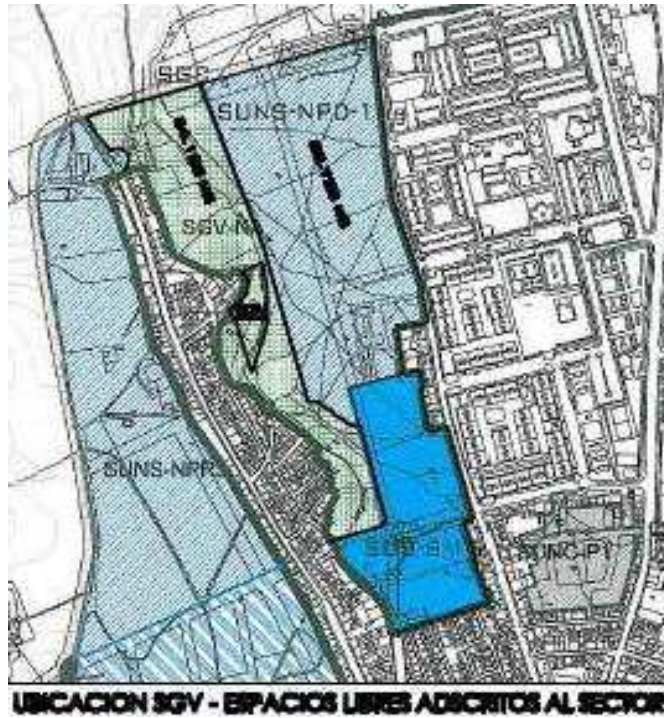
CALIFICACIÓN ZONAL

-  RESIDENCIAL INTENSIVA VPO
-  RESIDENCIAL INTENSIVA LIBRE
-  Terciario
-  PARQUES, JARDINES Y E. LIBRES
-  EQUIPAMIENTO PUBLICO
-  SERVICIOS URBANOS
-  DELIMITACION DEL SECTOR

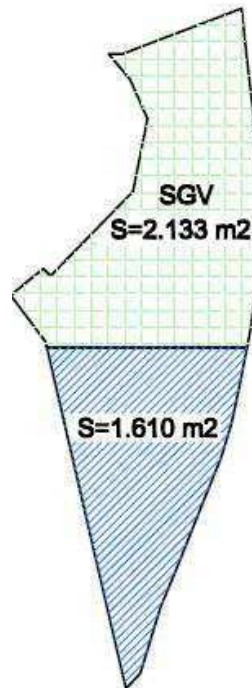
NOTA

S.G.V.-E.L. ADSCRITOSAL SECTOR 2.133 m²
EN PARCELA-322 DEL POLIGONO-2

00113617



PARAJE MASEGOSA. LINARES POLIGONO - 2. PARCELA - 322



19. FICHA DEL SECTOR

SUELO URBANIZABLE ORDENADO		SECTOR SUO-R-6		
ÁREA DE REPARTO				
SUPERFICIE SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
36.520 m ²	0,56878 m ² ua/m ² s	PARQUES Y JARDINES	2.133 m ²	
		EQUIPAMIENTO	2.068 m ²	
		VIARIO-APARCAMIENTO		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
SUPERFICIE BRUTA: 32.319 m ² USO GLOBAL RESIDENCIAL EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s DENSIDAD MÁXIMA 50 viv/Ha NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDAS: 161 VIVIENDAS PROTEGIDAS ≥ 5.118 m ² t NÚM. DE VIVIENDAS PROTEGIDAS: 48		ZONIFICACIÓN	SUP. SUELO	EDIF.MAX.
		Reside. Intensiva VPO	2.039 m ²	2,51 m ² t/m ² s
		Reside. Intensiva Libre	5.365 m ²	2,2259 m ² t/m ² s
		Terciario	10.595 m ²	0,3725 m ² t/m ² s
		Parques y Jardines	3.456 m ²	
		Equipamiento Público	2.064 m ²	
		Viario-Aparcamiento	8.734 m ²	
		Servicios Urbanos	66 m ²	
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO				
USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHA. OBJETIVO	APROVECHA. SUBJETIVO
Reside. Intensiva VPO	5.118 m ² t	0,8	4.094 m ² ua	
Reside. Intensiva Libre	11.942 m ² t	1	11.942 m ² ua	
Terciario	3.947 m ² t	1,2	4.736 m ² ua	
TOTAL	21.007 m ² t		20.772 m ² ua	18.695 m ² ua
DESARROLLO Y GESTIÓN		CESIONES A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO		
SISTEMA ACTUACIÓN:		10% DE APROVECHAMIENTO		
- Compensación		2.077 m ² ua		
DESARROLLO:		RED VIARIA Y APARCAMIENTO		
- Proyecto Urbanización		8.734 m ²		
- Proyecto Reparcelación		PARQUES Y JARDINES		
		5.589 m ²		
		EQUIPAMIENTO		
		4.132 m ²		

ANEXO IV. PROGRAMA DE ACTUACIÓN-PLAN DE ETAPAS

I. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Desde el punto de vista de la ejecución de la urbanización, la actuación urbanística objeto de este PS presenta las siguientes características:

Un tamaño reducido.

Pequeña inversión.

Propietario mayoritario con experiencia en desarrollos urbanísticos y capacidad de gestión.

En base a estas circunstancias, para el desarrollo de la actividad de ejecución del sector SUO-R-6 se adopta el sistema de COMPENSACIÓN.

En el sistema de compensación los propietarios actuantes asumen íntegramente, mediante gestión directa o indirecta, la actividad de ejecución.

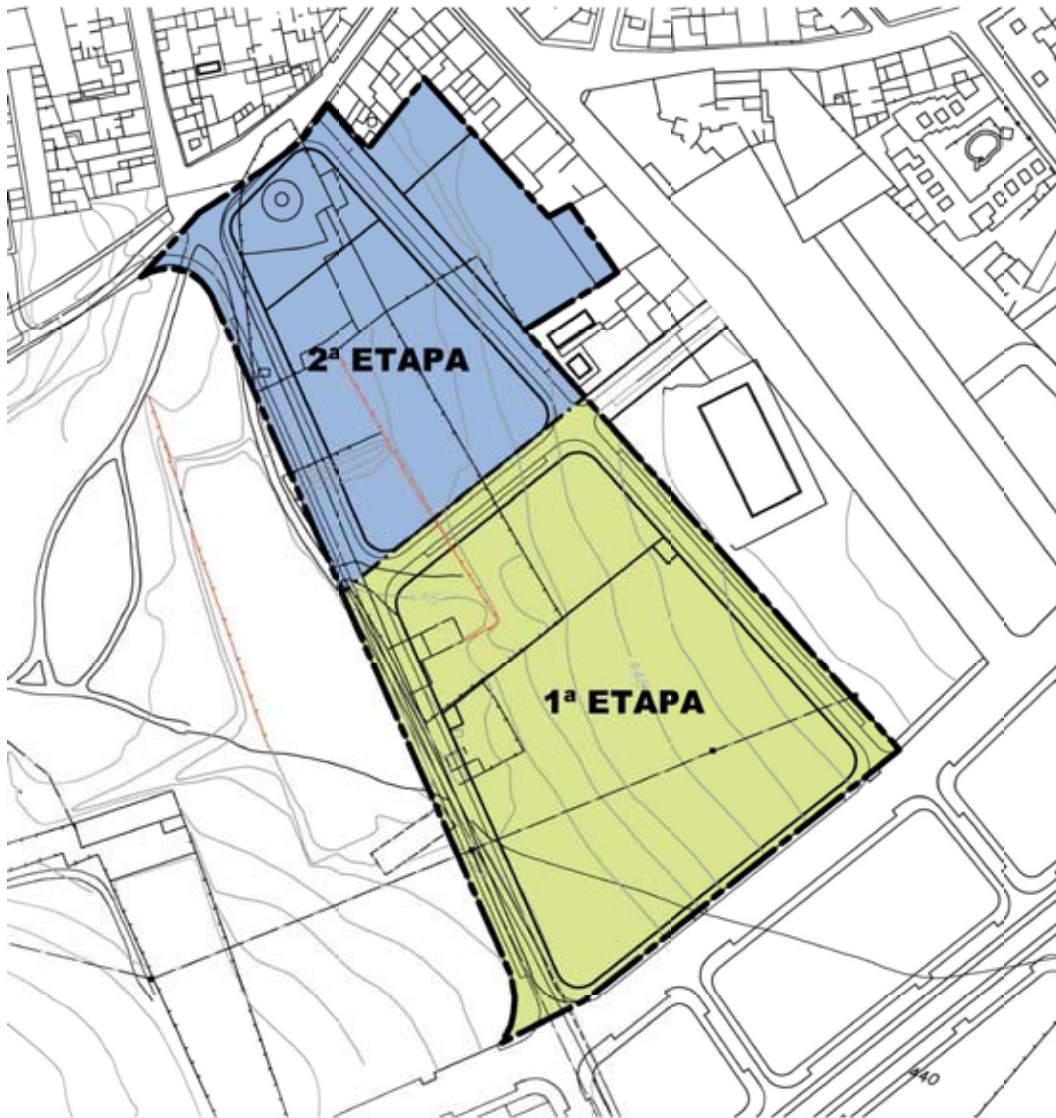
El sistema de compensación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito.

II. PLAN DE ETAPAS

La ordenación establece una zonificación del sector SUO-R-6 claramente diferenciada por usos (residencial y terciario), con una localización espacial y estructura viaria que les permite un funcionamiento autónomo.

Por otro lado, las iniciativas empresariales para la implantación de instalaciones comerciales se rigen por unos criterios y «tiempos» distintos a las de las promociones residenciales, pudiendo servir aquellas de estímulo a estas.

En base a estos factores, las obras de urbanización se desarrollarán en dos etapas, incluyéndose en la primera los terrenos de uso terciario, con la delimitación y plazos para el desarrollo de la actuación que se indican a continuación.



ACTUACIÓN URBANÍSTICA	PLAZO
CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	TRES MESES DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN
PRESENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	SEIS MESES DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN
PRESENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	DOS MESES DESDE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA 1.ª ETAPA	DIECIOCHO MESES DESDE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA 2.ª ETAPA	DIECIOCHO MESES DESDE LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA 1.ª ETAPA

00113617

En todo caso, dichos plazos podrán reducirse por anticipación de la presentación de los documentos indicados, tramitación simultánea de actuaciones y agilización de la ejecución de las obras de urbanización.

Durante la 1.ª Etapa podrán realizarse obras de urbanización parciales de la 2.ª Etapa que por determinación del Proyecto de Urbanización sea necesario acometer para asegurar la funcionalidad de aquella.

Podrán acometerse las obras de urbanización y edificación simultáneamente con las garantías y requisitos que se establecen en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.