

INNOVACIÓN PGOU DE ANDÚJAR PLAN PARCIAL SECTOR 2

DOCUMENTO DE AVANCE

PROMOTOR:

Excmo. Ayuntamiento Andújar

INICITIVA:

Antonio Requero García y Otros C.B.

PROYECTISTA:

Arquitecto Martin J. Molina Buitrago

CSV: 07E80020DA5100Y8O7X3E1Q0F3



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E80020DA5100Y8O7X3E1Q0F3
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 24/07/2024

[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2024 1583 - 24/07/2024 09:56
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 16078 - 24/07/2024 09:48

ENTRADA: 202416078

Fecha: 24/07/2024

Hora: 09:48

Und. reg:REGISTRO



MEMORIA DE INFORMACIÓN

A.1.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es iniciar la tramitación de la Innovación del PGOU de Andújar Plan Parcial Sector 2 actualmente en vigor, para la redefinición de las “Condiciones de Desarrollo del Área Sector 2” modificando parcialmente el uso del suelo del sector de uso terciario a residencial así como modificar la ordenación de las Unidades de Ejecución 2 y 3 pendientes de urbanización del documento Plan Parcial Sector 2 aprobado el 27/06/2011.

La necesidad de esta modificación viene requerida por una demanda de vivienda unifamiliar (en régimen libre y protegido) que sirva de unión y rótula del suelo destinado a uso terciario y el uso residencial y procediendo a cerrar las manzanas residenciales del Barrio la Paz de modo escalonado.

A su vez, tras la modificación del “Decreto 95/2001 de 3 de abril” y del “Decreto 62/2012 de 13 de marzo” correspondiente al “Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria” mediante el apartado “1.º de la disposición final sexta del D [ANDALUCÍA] 36/2014, 11 febrero, 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” se permite una conciliación entre la necesidad de crecimiento urbanístico con los usos mortuorios. De hecho, la ordenación vigente del plan parcial está condicionada en gran medida por las condiciones del Decreto 95/2001 y mediante la nueva permisividad conciliadora de usos se va a proponer una nueva reordenación que mejora en gran medida al sector.

La presente Innovación dotará, por tanto, al Plan Parcial. Sector 2 de la ordenación y las normas urbanísticas necesarias para poder proceder directamente, tras la aprobación de esta Modificación, a la urbanización y ejecución del sector sin necesidad de otra figura urbanística previa, tal como establece la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, quedando el mismo adscrito a la categoría de suelo urbanizable ordenado.

A.2.- PROMOTOR DE LA INNOVACIÓN

La tramitación de la presente modificación se somete a consideración de la administración competente para su iniciación por petición formulada por Antonio Requero García y Otro C.B., con CIF E23720691, siendo promotor el Excmo. Ayuntamiento de Andújar, en virtud de lo establecido en el artículo 80 de la LISTA en cuanto a iniciativa, y en su calidad de propietario mayoritario de los terrenos incluidos en el Plan Parcial Sector 2 del P.G.O.U. de Andújar (Jaén) tal y como se indica a continuación.

La modificación de afecta a una superficie de 69.388,55 m2 perteneciente a varios propietarios. Antonio Requero García y Otro C.B. es propietario de las parcelas catastrales 167, 168, 169, 170 y 171 del polígono 14 que hacen una superficie total de 49.487,00 m2 lo que supone un 71,32% de la superficie total de las parcelas afectadas por la modificación, por lo que es el propietario mayoritario.



A.3.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar aprobado el 24/03/2010 determina como suelo sectorizado denominado Plan Parcial Sector 2 los terrenos sobre los que recae el presente documento.

Este P.P. Sector 2 fue desarrollado urbanísticamente por iniciativa pública del Excelentísimo Ayuntamiento de Andújar y aprobado el 27/06/2011. De igual modo y a iniciativa pública se procedió al Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución 1 del citado plan y a su urbanización.

Recientemente se ha realizado la tramitación de la Innovación que nos ocupa pero problemas en la tramitación final del documento y la caducidad de la Autorización del Documento Ambiental Estratégico han ocasionado que no se pueda finalizar y se comience de nuevo la Innovación.

A.4.- AMBITO DE ACTUACIÓN

A.4.1.- INFORMACIÓN CATASTRAL

De acuerdo a la información de la oficina virtual del catastro, las parcelas afectadas por la innovación son las siguientes teniendo en cuenta que la superficie es la determinada en la base de datos de acuerdo a cada parcela y que en algunos casos no afecta el plan a la totalidad de la misma.

PROPIETARIO	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL
ANTONIA BONACHELA CASTAÑO Y OTROS	7516621VH0171N0001MZ	12.638,00
ANTONIO REQUERO GARCIA C.B.	Pol. 14 Parcela 167	12.625,00
ANTONIO REQUERO GARCIA C.B.	Pol. 14 Parcela 168	3.882,00
ANTONIO REQUERO GARCIA C.B.	Pol. 14 Parcela 169	780,00
ANTONIO REQUERO GARCIA C.B.	Pol. 14 Parcela 170	3.176,00
ANTONIO REQUERO GARCIA C.B.	Pol. 14 Parcela 171	29.024,00
ANA MARIA MARTOS MEDINA	14-172 (fracción)	7.744,00
FRANCISCO MARTOS AULLO	14-173 (fracción)	7.393,00
GIL MARTOS MEDINA	14-174 (fracción)	5.107,00
EDUARDO CUENCA PEÑA	14-175 (fracción)	19.500,00

En cuanto la superficie que constituye la totalidad del sector 2 (Terciario norte) incluida la UE1, ya urbanizada y recepcionada, y que no es objeto de la presente modificación, según medición realizada por el Ingeniero Técnico en Topografía D. Juan Miguel Reca Fernández (Colegiado nº 5278), el conjunto de parcelas o subparcelas afectadas alcanza una superficie de 95.524,04 m2 (incluidos 15.889,05 m2 de SSGG. interiores), frente a los 93.850 m2 recogidos en la ficha (incluidos los 15.182 m2 de SSGG Interiores).

El Plan Parcial Sector 2 contaba con una superficie de inicial según la ficha del P.G.O.U. de 93.850 m2 suelo. Tras una actualización superficial de una parcela perteneciente al Excmo. Ayuntamiento de Andújar y medición del resto del sector, el documento de ordenación del Plan Parcial determinó la superficie total en 95.524,04 m2 suelo.



A.4.2.- APROVECHAMIENTOS EXISTENTES

La unidad de ejecución 1 se encuentra urbanizada y con parcelas en uso y otras pendientes de construcción.

Por otro lado, los terrenos sin urbanizar (la unidad de ejecución 1 y 2) actualmente tienen los siguientes usos:

- El terreno se destina a cultivo en regadío en su límite norte, en las parcelas propiedad de Dña. Ana María Martos Medina, D. Francisco Montes Aullo y D. Gil Martos Medina y D. Eduardo Cuenca Peña.
- El resto, correspondiente a las parcelas propiedad de Dña. Antonia Bonachela Castaño (y otros) y Antonio Requero C.B. se encuentran sin cultivar. En estas dos últimas parcelas, se mantienen en pie los antiguos cortijos de las fincas.

A.4.3.- INFORMACIÓN DEL TERRITORIO

El Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar vigente determina que los terrenos afectados por este documento se encuentran incluidos en el Plan Parcial Sector 2 como Suelo Urbanizable Sectorizado, ya que prevé que el desarrollo de la zona es a corto plazo en términos urbanísticos.

Los terrenos se encuentran situados en la zona noroeste de la ciudad, entre la "Carretera del Barrero" y el Cementerio Municipal; al oeste; viviendas existentes y los nuevos desarrollos urbanísticos del Plan Parcial Sector 4 del anterior P.G.O.U. de Andújar al este; al sur nos encontramos con viviendas situadas en la Ronda de San Julián y al norte con terrenos de cultivo.

El sector posee una orientación predominante Norte-Sur pero a su vez es muy importante la orientación Oeste-Este ya que nos realiza conexiones con la trama de ciudad existente.

A.4.3.1.- TOPOGRAFÍA

Los terrenos, aun cuando no poseen unos desniveles especialmente importantes, si son significativos en determinadas zonas.

La parte más alta se encuentra situada al este del sector situándose en esta zona el terreno a nivel del viario existente. Desde este punto se desciende en dirección oeste hasta llegar a la "Carretera del Barrero" a la cota de la misma y también se desciende hacia el sur, situándose en esta zona las cotas más inferiores.

A.4.3.2.- GEOLOGÍA

Los terrenos se caracterizan por estar dentro de la depresión del Guadalquivir. De esta forma el zócalo se encuentra recubierto de depósitos y sedimentos fundamentalmente atribuibles al Cuaternario. Se componen fundamentalmente de gravas, cantos muy redondeados, arenas, limos y limos arcillosos, teniendo en cuenta que por ser una zona elevada nos encontramos intercalaciones de areniscas que en algún caso podrían ser más superficiales.



A.4.4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.3.1.- ESTADO ACTUAL

La Unidad de Ejecución 1 del Plan parcial Sector 2 aprobado el 27/06/2011 fue urbanizada por lo que las parcelas se encuentran totalmente desarrolladas con las infraestructuras y servicios que el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece como necesarios por tener la consideración de urbano consolidado.

La Unidad de ejecución 2 y 3 del Plan parcial Sector 2 aprobado el 27/06/2011 han servido hasta hace pocos años como tierras de cultivo estando en la actualidad sin uso reconocido. En la Unidad de Ejecución 2 existen dos edificaciones que actualmente se encuentran en uso como cortijo de uso agrícola y vivienda.



A.4.4.2.- DETERMINACIONES DEL ACTUAL P.G.O.U.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA			S-2
DENOMINACIÓN	TERCIARIO NORTE	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO Nº	AND-2.1
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 9,385	SIN S. G. : 7,8668	
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
OBJETIVOS:	- Posibilitar una actuación para usos terciarios en el norte de la ciudad		
USO GLOBAL:	TERCIARIO		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)			
	TERCIARIO	TOTAL	
VALOR DE CÁLCULO	36.000	36.000,00	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO TERCARIO		0,34523	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR		32.400,00	
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR		29.160,00	
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR		3.240,00	
CONDICIONES DE DESARROLLO:			
- En la ordenación del sector se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 95/2001, de 3 de abril, artículo 39, sobre zonas de protección del cementerio. - Se dará continuidad a las calles de los bordes que se reflejan en el plano de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. La conexión con la Ronda Mestanza se realizará preferiblemente a nivel, por lo cual se elevará la cota de la Ronda San Julián para conectarla con la glorieta prevista. - Las dotaciones se localizarán mayoritariamente en la zona de protección de los 50 metros del cementerio. Dichas dotaciones tienen que ser compatibles con lo establecido en el Decreto 95/2001, es decir, la zona deberá estar libre de toda construcción, aunque podrá estar ajardinada. - Las zonas verdes mantendrán un porcentaje mínimo de un 50% de su superficie que permita el drenaje por infiltración en el terreno. Se plantará arbolado de porte y sombra con especies adecuadas y características del valle del Guadalquivir. - Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 454.432 €. Este coste, que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector. - Se establece un plazo de un (1) año, desde la aprobación definitiva del PGOU, para la presentación del Plan Parcial para su tramitación. Cumplido este plazo el Ayuntamiento podrá modificar el sistema de actuación a Cooperación.			



A.4.4.3.- DETERMINACIONES DE LA ACTUAL ORDENACIÓN

P.P. SECTOR 2

Los terrenos objeto de la presente modificación corresponden a las Unidad de Ejecución 2 y 3 restantes del desarrollo urbanístico del Plan Parcial Sector 2 del P.G.O.U. de Andújar (Jaén) aprobado el 27/06/2011. Dicho plan ordena las unidades mencionadas formando grandes manzanas de uso terciario. Ante la imposibilidad del desarrollo inmobiliario de estas enormes manzanas, esta nueva actuación resolverá estas grandes manzanas en dos sentidos: por un lado trazando manzanas de menor tamaño y por otro lado incorporando un nuevo uso residencial para el suelo.

El Plan Parcial Sector 2 contaba con una superficie de inicial según la ficha del P.G.O.U. de 93.850 m2 suelo. Tras una actualización superficial de una parcela perteneciente al Excmo. Ayuntamiento de Andújar y parcelas del interior del desarrollo urbanístico, el documento de ordenación del Plan Parcial determinó la superficie total en 95.524,04 m2 suelo.

El documento de ordenación estructuró el Plan Parcial en tres unidades de ejecución.

- La U.E. 1 contaba con una superficie de suelo de 17.278,62 m2.
- La U.E. 2 contaba con una superficie de suelo de 59.376,86 m2.
- La U.E. 3 contaba con una superficie de suelo de 18.864,56 m2.

La ordenación del P.P. Sector 2 fue redactada a iniciativa pública por el Ayuntamiento con el fundamental objeto de obtener suelo de Sistemas Generales y dotacionales para la ampliación del Cementerio Municipal.

De igual modo el Ayuntamiento promovió la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 1 con ese expreso objeto.

En la U.E. 1 se incluyen total o parcialmente las parcelas:

PROPIETARIO	PARCELA CATASTRAL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR	75166-22
REQUERO PROM. INM., S.A. Y OTROS	Ref. 22.111 - Pol. 14 - 166
ANTONIO REQUERO GARCIA C.B.	Pol. 14 Parcela 171

En la U.E. 2 se incluyen total o parcialmente las parcelas:

PROPIETARIO	PARCELA CATASTRAL
ANTONIA BONACHELA CASTAÑO Y OTROS	75166-21
ANTONIO REQUERO GARCIA C.B.	Pol. 14 Parcela 167
ANTONIO REQUERO GARCIA C.B.	Pol. 14 Parcela 168
ANTONIO REQUERO GARCIA C.B.	Pol. 14 Parcela 169
ANTONIO REQUERO GARCIA C.B.	Pol. 14 Parcela 170
ANTONIO REQUERO GARCIA C.B.	Pol. 14 Parcela 171

En la U.E. 3 se incluyen total o parcialmente las parcelas:

PROPIETARIO	PARCELA CATASTRAL
ANTONIO REQUERO GARCIA C.B.	Pol. 14 Parcela 171
ANA MARIA MARTOS MEDINA	14-172 (fracción)
FRANCISCO MARTOS AULLO	14-173 (fracción)
GIL MARTOS MEDINA	14-174 (fracción)
EDUARDO CUENCA PEÑA	14-175 (fracción)



La ordenación del Plan Parcial Sector 2 aprobado el 27/06/2011 corresponde a tres unidades de ejecución el siguiente modo:

ETAPA I. UNIDAD DE EJECUCION 1.

Una primera etapa en la que se recoge la urbanización de la parcela propiedad del Ayuntamiento ubicada al sur del Cementerio, con una superficie total de 10.246,49 m², liberándose suelo para 2 manzanas de uso terciario (1.1 y 2), así como una manzana para uso de equipamiento.

Esta Unidad de Ejecución garantiza las conexiones viaria y de infraestructuras al Calle Historiador Salcedo Olid.

Se incluyen, además, parte de los terrenos correspondientes al Sistema General al norte del Cementerio.

En esta etapa debe procederse a la ejecución de las obras que sean necesarias, y la dotación de los correspondientes Servicios Urbanísticos de la urbanización interior, así como la conexión mediante rotonda a Calle Hdor. Salcedo Olid.

Al ser el Ayuntamiento propietario único la totalidad de la parcela (aparte Sistema General), se ha optado por el Sistema de Cooperación para gestión del Área.

La duración total prevista para la etapa es de **2 años** a partir de la aprobación del Plan Parcial (sin contabilizar plazos de tramitación administrativa).

Ficha Unidad de Ejecución 1.

DELIMITACION: La recogida en el plano: PLAN DE ETAPAS Y
DELIMITACION DE LA UNIDADES DE
EJECUCION.

SISTEMA DE ACTUACION: COOPERACION (Iniciativa Pública).

SUPERFICIE BRUTA: 10.246,44 m² + 7.032,18 m² de SS.GG.

SUPERFICIE DESTINADA A Terciario: 5.231,97 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA Terciario: 5.333,33 m²
(Propietarios terrenos + Propietarios SSGG)

CESIONES:

EQUIPAMIENTO: 3.185,40 m²
VIARIO: 1.829,07 m²
SISTEMA GENERAL: 7.032,18 m²

PLAZOS:

Presentación Proyecto de Reparcelación: 6 meses a partir de la A.D. del Plan Parcial.
Presentación Proyecto de Urbanización: 6 meses a partir de la A.D. del Proyecto de Reparcelación. Finalización obras de Urbanización: 12 meses a partir de la A.D. Proyecto de Urbanización.



ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 6 (Terciario) y 7 (Equipamiento y Servicios Públicos).

COSTES DE INFRAESTRUCTURA: Deberá contribuir en 224.297,10 € a la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del Sector, y por los propietarios de terrenos clasificados como Sistema General que hagan efectivo su aprovechamiento en la Unidad de Ejecución. Esta cantidad se recogerá como CARGA en el Proyecto de Reparcelación, a abonar en los plazos que se recojan en dicho documento, y en cualquier caso antes de la Recepción de la Urbanización.

ETAPA II. UNIDAD DE EJECUCION 2:

En esta 2ª etapa se recoge la urbanización y puesta en uso de la mayor parte del Sector, así como sus conexiones principales a la infraestructura general de la ciudad (Barrio la Paz y Ronda Mestanza). Se ultima igualmente la conexión con Ctra. la Ropera/C/Hdor. Salcedo Olid. Se incluye la totalidad del Suelo correspondiente a Dña. Antonia Bonachela Castaño y otros, y la mayor parte del que es propietario D. Antonio García Requero. Se libera suelo para una gran manzana de uso terciario (4), y 2 pequeñas manzanas en el borde Sur (1.2 y 3).

Se incluye, además, parte de los terrenos correspondientes al Sistema General al norte del Cementerio.

Debido a la limitación de construcción a 50 m. del cementerio, se ha optado por el diseño de un gran aparcamiento al servicio de todo el Sector, destinándose el resto de la zona de protección a zonas verdes

En el desarrollo de esta etapa debe procederse a la ejecución de las obras que sean necesarias, así como a la dotación de los correspondientes Servicios Urbanísticos, de la urbanización interior, así como la conexión mediante rotonda y puente a la Ronda Mestanza.

La duración total prevista para la etapa es de **4 años** a partir de la aprobación del Plan Parcial (sin contabilizar plazos de tramitación administrativa).

Ficha Unidad de Ejecución 2:

DELIMITACION: La recogida en el plano: PLAN DE ETAPAS Y DELIMITACION DE LA UNIDADES DE EJECUCION.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION (Iniciativa privada).

SUPERFICIE BRUTA: 54.460,43 m² + 4.916,43 m² de SSGG.

SUPERFICIE DESTINADA A Terciario: 26.407,92 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA Terciario: Propietarios de terrenos +
Propietarios SS.GG.: 21.327.45 m²
Ayuntamiento como Administración
actuante: 1.967,69 m²



CESIONES:

VIARIO : 12.794,37 m²
APARCAMIENTO : 6.303,21 m²
ZONAS VERDES : 8.954,93 m²
SUSTEMA GENERAL: 4.916,43 m²

PLAZOS:

Presentación Proyecto de Reparcelación: 2 años a partir de la A.D. del Plan Parcial.
Presentación Proyecto de Urbanización: 6 meses a partir de la A.D. del Proyecto de Reparcelación.
Finalización obras de Urbanización: 18 meses a partir de la A.D. Proyecto de Urbanización.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 6 (Terciario).

COSTES DE INFRAESTRUCTURA: Deberá contribuir en 231.824,45 € a la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del Sector. Esta cantidad se recogerá como CARGA en el Proyecto de Reparcelación, a abonar en los plazos que se recojan en dicho documento, y en cualquier caso antes de la Recepción de la Urbanización.

ETAPA III. UNIDAD DE EJECUCION 3.

La última etapa corresponde a la parte norte del Sector, y contiene una fracción de la nueva ronda de la ciudad. Corresponde a 3 fracciones de fincas catastrales, propiedad de D. ANTONIO GARCIA REQUERO (F.171), D. FRANCISCO MARTOS AULLO (F.173) y D. GIL MARTOS MEDINA (F. 174). Se libera suelo para una parcela de tamaño medio de uso terciario.

Los SSGG asignados corresponden a fracciones de las fincas 172 y 171.

En esta etapa debe procederse a la realización de las obras que son necesarias, así como a la dotación de los Servicios Urbanísticos correspondientes a la urbanización interior, y la conexión a los Sistemas Generales de la Ciudad.

La duración total prevista para la etapa es de **4 años y medio** a partir de la aprobación del Plan Parcial, y en ningún caso anterior (aunque podrá ser simultánea), a la UE-2. En este plazo no se computan los plazos necesarios para los trámites administrativos, y quedará condicionado por el discurso de las obras de la UE2.

Ficha Unidad de Ejecución 3:

DELIMITACION: La recogida en el plano: PLAN DE ETAPAS Y
DELIMITACION DE LA UNIDADES DE EJECUCION.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION (Iniciativa privada).

SUPERFICIE BRUTA: 14.928,12 m² + 3.940,44 m² de SSGG

SUPERFICIE DESTINADA A TERCARIO: 7.533,53 m²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TERCARIO:



Propietarios terreno + Propietario SSGG. 6.316,24 m²
Ayuntamiento como Admon. Actuante: 1.697,26 m²

CESIONES:

VIARIO : 7.394,59 m²
SISTEMA GENERAL : 3.940,44 m²

PLAZOS:

Presentación Proyecto de Reparcelación: 3 años a partir de la A.D. del Plan Parcial.
Presentación Proyecto de Urbanización: 6 meses a partir de la A.D. del Proyecto de Reparcelación.
Finalización obras de Urbanización: 12 meses a partir de la A.D. Proyecto de Urbanización.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 6 (Terciario).

COSTES DE INFRAESTRUCTURA: Deberá contribuir en 6.282,40 € a la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras. Este coste se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del Sector. Esta cantidad se recogerá como CARGA en el Proyecto de Reparcelación, a abonar en los plazos que se recojan en dicho documento, y en cualquier caso antes de la Recepción de la Urbanización.



II. NORMAS URBANISTICAS.

I. NATURALEZA Y ALCANCE:

Art. 1. Naturaleza y ámbito.

El Plan Parcial del Sector 2 (Terciario Norte) de Andújar, es el instrumento que establece la ordenación detallada de este ámbito, según delimitación realizada por la Revisión del Plan General de Andújar Aprobado Definitivamente el 24 de Marzo de 2010. Su contenido se ajusta a lo establecido en éste, así como la legislación urbanística y sectorial de aplicación.

Art. 2. Alcance de las determinaciones del Plan Parcial.

Tal y como se establece en el art. 171 de las Normas Urbanísticas del Plan General, este Plan Parcial respeta las condiciones generales de la edificación contenido en la Ordenanza Municipal de la Edificación. No obstante, se establecen ajuste puntuales vistas las características del Sector.

Por tanto, serán de aplicación las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas de la Edificación, del Plan General de Andújar vigente en el momento de solicitar la licencia o autorización que corresponda, salvo las determinaciones que se opongan a las Condiciones Particulares de Ordenación que a continuación se detallan para cada una de las 8 manzanas o submanzanas en que se divide el Sector.

II. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DIRERENTES PARCELAS QUE CONFORMAN EL PLAN PARCIAL

En función de los objetivos diferentes que el Plan Parcial persigue en cada una de las manzanas o parcelas, distinguiremos ocho (8) zonas, a las que se aplicarán condiciones particulares de ordenación y programación:

MANZANA 1 PARCELA 1.1.

- ! Superficie 2.018,17 m²
- ! Edificabilidad máxima A definir en el Proyecto de Reparcelación.
- ! Etapa I/Unidad de Ejecución 1.
- ! Esquema de Ordenación:

Ordenanza de aplicación: 6-1º.

Usos característicos: Hospedaje y comercio a en su tres categorías.

Usos compatibles:

- a) Industrial en Categorías, I y II, situación B, C o D.
- b) Residencial: se admite la vivienda de nueva planta vinculada a la instalación, con un máximo del 5% de la edificabilidad correspondiente a la parcela. En las edificaciones existentes, se admite cualquier tipo de obra de entre las recogidas en el art. 18 de las NNUU del POGU, como OBRAS EN LOS EDIFICIOS.
- c) Terciario: Oficinas y Salas de Reuniones en todas sus categorías.
- d) Equipamiento y Servicios Públicos.
- e) Garaje-aparcamiento.



Dimensión mínima de la parcela: 400 m²

Dimensión mínima de fachada; 12 mts.

Altura de la edificación en nº de plantas: B+1.

Altura de la edificación en metros: A línea de cornisa: 7,50 mts.
A caballete (total): 10, 00 mts.

MANZANA 1 PARCELA 1.2.

- ! Superficie 2.068,89 m²
- ! Edificabilidad máxima A definir en el Proyecto de Reparcelación.
- ! Etapa II/Unidad de Ejecución 2.
- ! Esquema de Ordenación:

Ordenanza de aplicación: 6-1º.

Usos característicos: Hospedaje y comercio a en su tres categorías.

Usos compatibles:

- a) Industrial en Categorías, I y II, situación B, C o D.
- b) Residencial: se admite la vivienda de nueva planta vinculada a la instalación, con un máximo del 5% de la edificabilidad correspondiente a la parcela. En edificios existentes, se admite cualquier tipo de obra de entre las recogidas en el art. 18 de las NN.UU del POGU, como OBRAS EN LOS EDIFICIOS.
- c) Terciario: Oficinas y Salas de Reuniones en todas sus categorías..
- d) Equipamiento y Servicios Públicos.
- e) Garaje-aparcamiento.

Dimensión mínima de la parcela: 400 m²

Dimensión mínima de fachada; 12 mts.

Altura de la edificación en nº de plantas: B+1.

Altura de la edificación en metros: A línea de cornisa: 7,50 mts.
A caballete (total): 10, 00 mts.

MANZANA 2. PARCELA 2.

Superficie 3.213,80 m²
Edificabilidad máxima definir en el Proyecto de Reparcelación.
Etapa I/Unidad de Ejecución 1.
Esquema de Ordenación:
Ordenanza de aplicación: 6-1º.

Usos característicos: Hospedaje y comercio a en su tres categorías.

Usos compatibles:

- a) Industrial en Categorías, I y II, situación B, C o D.
- b) Residencial: se admite la vivienda de nueva planta vinculada a la instalación, con un máximo del 5% de la edificabilidad correspondiente a la parcela. En edificios existentes, se admite cualquier tipo de obra de entre las recogidas en el art. 18 de las NN.UU del POGU, como OBRAS EN LOS EDIFICIOS.
- c) Terciario: Oficinas y Salas de Reuniones en todas sus categorías.
- d) Equipamiento y Servicios Públicos.
- e) Garaje-aparcamiento.

En cualquier caso, tanto los usos característicos como compatibles quedarán limitados por el Decreto 95/2001, de Policía Mortuoria.



Dimensión mínima de la parcela: 400 m²

Dimensión mínima de fachada; 12 mts.

Altura de la edificación en nº de plantas: B+1.

Altura de la edificación en metros: A línea de cornisa: 7,50 mts.
A caballete (total): 10, 00 mts.

MANZANA 3.

Parcela 3.

Superficie 958,75 m²

Edificabilidad máxima a definir en el Proyecto de Reparcelación .

Etapla II/Unidad de Ejecución 2.

Esquema de Ordenación:

Ordenanza de aplicación: 6-1º.

Usos característicos: Hospedaje y comercio a en su tres categorías.

Usos compatibles:

- b) Industrial en Categorías, I y II, situación B, C o D.
- c) Residencial: se admite la vivienda de nueva planta vinculada a la instalación, con un máximo del 5% de la edificabilidad correspondiente a la parcela. En edificios existentes, se admite cualquier tipo de obra de entre las recogidas en el art. 18 de las NN.UU del POGU, como OBRAS EN LOS EDIFICIOS.
- d) Terciario: Oficinas y Salas de Reuniones en todas sus categorías.
- e) Equipamiento y Servicios Públicos.
- f) Garaje-aparcamiento.

Dimensión mínima de la parcela: 400 m²

Dimensión mínima de fachada; 12 mts.

Altura de la edificación en nº de plantas: B+1.

Altura de la edificación en metros: A línea de cornisa: 7,50 mts.
A caballete (total): 10, 00 mts.

MANZANA 4

Parcela 4.

! Superficie 23.380,28 m²

! Edificabilidad máxima a definir en el Proyecto de Reparcelación.

! Etapla II/Unidad de Ejecución 2.

! Esquema de Ordenación:

Ordenanza de aplicación: 6-1º.

Usos característicos: Hospedaje y comercio a en su tres categorías.

Usos compatibles:

- a) Industrial en Categorías, I y II, situación B, C o D.
- b) Residencial: se admite la vivienda de nueva plana vinculada a la instalación, con un máximo del 5% de la edificabilidad correspondiente a la parcela. En edificios existentes, se admite cualquier tipo de obra de entre las recogidas en el art. 18 de las NN.UU del POGU, como OBRAS EN LOS EDIFICIOS.
- c) Terciario: Oficinas y Salas de Reuniones en todas sus categorías.
- d) Equipamiento y Servicios Públicos.
- e) Garaje-aparcamiento.



Dimensión mínima de la parcela: 400 m²

Dimensión mínima de fachada; 12 mts.

Altura de la edificación en nº de plantas: B+1.

Altura de la edificación en metros: A línea de cornisa: 7,50 mts.
A caballete (total): 10, 00 mts.

La división de la parcela con apertura de nuevos viales públicos de carácter local, requerirá la previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle según las condiciones reguladas en la legislación urbanística y el planeamiento general vigente.

MANZANA 5

PARCELA 5

- ! Superficie 7.533,53 m²
- ! Edificabilidad máxima definir en el Proyecto de Reparcelación.
- ! Etapa III/Unidad de Ejecución 3.
- ! Esquema de Ordenación:

Ordenanza de aplicación: 6-1º.

Usos característicos: Hospedaje y comercio a en su tres categorías.

Usos compatibles:

- a) Industrial en Categorías, I y II, situación B, C o D.
- b) Residencial: se admite la vivienda de nueva planta vinculada a la instalación, con un máximo del 5% de la edificabilidad correspondiente a la parcela. En edificios existentes, se admite cualquier tipo de obra de entre las recogidas en el art. 18 de las NN.UU del POGU, como OBRAS EN LOS EDIFICIOS.
- c) Terciario: Oficinas y Salas de Reuniones en todas sus categorías.
- d) Equipamiento y Servicios Públicos.
- e) Garaje-aparcamiento.

Dimensión mínima de la parcela: 400 m²

Dimensión mínima de fachada; 12 mts.

Altura de la edificación en nº de plantas: B+1.

Altura de la edificación en metros: A línea de cornisa: 7,50 mts.
A caballete (total): 10,00 mts.

MANZANA EQUIPAMIENTO.

- ! Superficie 3.185,40 m²
- ! Edificabilidad máxima: marcada por las NN.UU
- ! Etapa I/Unidad de Ejecución 1.
- ! Esquema de Ordenación:

Ordenanza de aplicación: 7. Equipamiento y Servicios Públicos.

Usos característicos: Servicios Urbanos (instalaciones compatibles según Decreto 95/2001 de Policía Mortuoria).

Usos compatibles:



a) Servicios infraestructurales. (Instalaciones compatibles según Decreto 95/2001 de Policía Mortuoria).

b) Garaje-aparcamiento.

MANZANA SISTEMA GENERAL. SERVICIOS URBANOS

- ▣ Superficie: Parcela 7.1: 7.032,18 m²
Parcela 7.2: 8.856,87 m²
- ▣ Parcela 7.1: Etapa I/Unidad de Ejecución 1.
Parcela 7.2: Etapa II/Unidad de Ejecución 2. Parcela 7.3: Etapa III/Unidad de Ejecución 3.
- ▣ Esquema de Ordenación:

Ordenanza de aplicación: 7. (Equipamiento y Servicios Urbanos). Usos característicos: Servicios Urbanos (cementerio).

Usos compatibles:

- a) Otros Servicios Urbanos e Infraestructuras con las limitaciones del Decreto 95/2001 de Policía Mortuoria.
- b) Garajes-aparcamiento.



B.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

B.1.- PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN

B.1.1.- PROCEDENCIA

La presente innovación supone una modificación de instrumento de planeamiento vigente en el TM de Andújar, el Plan General de Ordenación Urbanística, donde, y de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria segunda de la LISTA:

- Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes.
1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.
 2. Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta ley se establecen.
 3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior. Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.
 4. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 5. Los instrumentos de ordenación urbanística se adaptarán a los planes de ordenación del territorio vigentes en el plazo que éstos hubieran establecido y, en todo caso, en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta ley. El transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado.

En base a lo anteriormente dispuesto, y aun siendo el PGOU de Andújar instrumento de planeamiento urbanístico de conformidad con la actualmente derogada LOUA, las disposiciones transitorias de la legislación en vigor amparan la modificación de los instrumentos de planeamiento, no siendo la presente innovación actuación que delimite actuación de transformación urbanística alguna.

La presente innovación del PGOU de Andújar tiene la condición de modificación, en base a las determinaciones del artículo 86 de la LISTA:

- Artículo 86. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística. En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico.
 2. Se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Estos instrumentos se revisarán cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean.
 3. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.
 4. La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

En relación a su tramitación, se seguirá el procedimiento establecido por la actual legislación en vigor, Ley 7/2021, de 1 de diciembre:

MEMORIA

ARQUITECTO MARTIN J. MOLINA BUITRAGO

Página 17



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80020DA5100Y8O7X3E1Q0F3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 24/07/2024	
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 1583 - 24/07/2024 09:56	
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 16078 - 24/07/2024 09:48	

ENTRADA: 202416078
Fecha: 24/07/2024
Hora: 09:48
Und. reg:REGISTRO

CSV: 07E80020DA5100Y8O7X3E1Q0F3



Artículo 78. Procedimiento.

1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.

2. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

3. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente. En este caso, ambos documentos se someterán a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días.

4. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75. Asimismo, en los instrumentos de ordenación urbanística general se solicitará informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales. Los informes se limitarán, conforme a su normativa específica, a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre estos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa.

Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística.

No obstante, si la Administración competente para la tramitación no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los correspondientes informes, o bien porque, habiéndose recibido, resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano sectorial competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor en los casos en que el procedimiento se tramite a iniciativa privada y este último podrá también reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

La solicitud y remisión de los informes preceptivos y las actuaciones del procedimiento ambiental se sustanciarán a través de un órgano colegiado de coordinación, cuyas competencias, organización y funcionamiento se determinarán reglamentariamente y al que corresponderá coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial que regula su emisión.

5. Durante el período de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites:

a) Audiencia a los municipios colindantes en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Básico de Ordenación Municipal.

b) Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

c) Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones.

Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios ni en las revisiones de los Planes de Ordenación Urbana y de los Planes Básicos de Ordenación Municipal.

d) Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos. 6. Será preceptiva nueva información pública, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse nuevo informe sectorial si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido.

7. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el instrumento de ordenación urbanística y el estudio ambiental estratégico, modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de propuesta final del plan.

8. Cuando, de conformidad con lo señalado en el apartado 4 de este artículo, se hubiera emitido informe preceptivo y vinculante por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le será remitido nuevamente, a través del órgano colegiado de coordinación, a efectos de que lo ratifique o, en su caso, emita nuevo informe con carácter previo a la aprobación definitiva. El informe de ratificación o, en su caso, el nuevo informe deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento. En el caso de que fuera necesario nuevo informe, transcurrido dicho plazo se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 78.



Respecto a la tramitación de la Innovación de la presente fase, el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre establece:

Artículo 77. Avance.

1. La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración.

Respecto a la tramitación ambiental correspondiente, el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 7/2021, establece:

Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.

b) Los planes de ordenación urbana.

c) Los planes parciales de ordenación.

d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.

6. El órgano ambiental deberá pronunciarse en la resolución de admisión de la solicitud sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado. A estos efectos, el documento inicial estratégico y, en su caso, el documento ambiental estratégico justificarán expresamente el procedimiento ambiental que pretende iniciarse.

En caso de resolución de inadmisión de la solicitud, se justificarán las razones por las cuales no se admite a trámite, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación ambiental, y se indicará, caso de que así procediera, la no necesidad de someter el instrumento de ordenación urbanística en cuestión a evaluación ambiental, por no encontrarse en ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 36 de esta ley, o bien por la no adecuación del tipo de evaluación ambiental estratégica solicitada para el tipo de instrumento de ordenación urbanística presentado.

7. A los efectos del artículo 38 y 39, tendrá la consideración de promotor de la actuación el órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística.

8. Las actuaciones que correspondan realizar al órgano ambiental y al órgano responsable de la tramitación administrativa durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación



urbanística se sustanciarán a través del órgano colegiado de coordinación previsto en la legislación urbanística y conforme a lo dispuesto en su normativa de desarrollo. A estos efectos, se remitirán al órgano colegiado la solicitud de inicio del procedimiento, la resolución de admisión a trámite, las consultas que deban realizarse a los órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el informe ambiental estratégico.

Por tanto, conforme al 75.2.b, así como lo dispuesto en el art 78.4 anteriormente referido, será necesario solicitar informe preceptivo a la Delegación Territorial competente en urbanismo durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial.

B.1.2.- APROBACIÓN (ART.80 LISTA)

La Innovación del PGOU es a iniciativa privada por lo que se tramitará según el Artículo 80.

Artículo 80. Tramitación a iniciativa privada.

Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en esta Sección, con las siguientes particularidades:

- La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración. Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.
- El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado la resolución expresa, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo.
- Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b) y concluida la fase de aprobación inicial, podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento, se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

B.1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

El actual Plan General de Ordenación Urbanística tenía como objetivo que el Plan Parcial Sector 2 fuese la puesta en el mercado de suelo de uso terciario en el norte de la ciudad, así como la ampliación del cementerio. También consideraba completar la ordenación del borde norte, consolidando el viario urbano y el antiguo P.P. 4 con objeto de dar permeabilidad a toda la zona norte incrementando los accesos.

A iniciativa pública se desarrolló urbanísticamente la ordenación de este sector planteando tres unidades de ejecución.

En la primera de ellas se daba solución a una acuciante necesidad de ampliación del Cementerio Municipal así como dotar de nuevos servicios y equipamientos relacionados con las defunciones.

En la segunda unidad de ejecución se planteaba la creación de una enorme manzana con uso terciario de casi 30.000 m2 suelo y se conectaba el sector con el resto de la trama urbana de la ciudad en tres puntos fundamentales. Uno a través de la Ronda Mestanza, otro a través del denominado P.P.4 del anterior P.G.O.U. y el último por un nuevo desarrollo urbanístico de la U.E. 5 Peones Camineros denominada así por el actual P.G.O.U.



Y en la tercera unidad de ejecución se planteaba el desarrollo otra manzana con uso terciario de menor tamaño y consolidación de la ronda de circunvalación propuesta por el P.G.O.U. en todo el cinturón norte.

En gran medida, toda la ordenación está condicionada por dos aspectos. Por un lado la cercanía del Cementerio y la necesidad, de acuerdo al Decreto 95/2001 (ya modificado en parte), de separar las edificaciones con uso residencial, industrial, etc. una distancia mínima de 50 m y por otro lado la ronda norte de conexión viaria.

Desde el punto de vista actual existen, claramente, **modificaciones en los puntos de partida y necesidades de distinta naturaleza** que invitan a realizar modificaciones en el P.G.O.U. y de esta forma constituir una ordenación acorde a las necesidades y normativas actuales.

Debemos considerar que existe la necesidad de dotar a la zona norte de la ciudad de suelo terciario pero, condicionados por la mínima evolución demográfica, escaso desarrollo económico de los últimos años y teniendo en cuenta la existencia de suelo terciario pendientes de construcción en muy buenas ubicaciones de la localidad se observa que, el desarrollo urbanístico de la totalidad del sector como suelo terciario, es excesivo para el mercado. Además no tiene sentido en estas condiciones tener una manzana inviable de desarrollar de 30.000 m2 suelo sino que es mucho más adecuado dar la posibilidad de una oferta comercial de manzanas y parcelas de menor tamaño, para satisfacer las necesidades más básicas, de lo cual se carece en la actualidad y parcelas y manzanas de tamaño medio para la ubicación en ellas de medias superficies comerciales.

Por otro lado, el entorno de los terrenos se está consolidando como residencial ya que el sector colindante al Este se encuentra ya urbanizado en su mayor parte o en proceso de urbanización. Además la demanda de vivienda unifamiliar, en régimen libre y fundamentalmente protegido está aumentando ya que los precios de venta están muy equiparados al residencial colectivo.

Las conexiones viales planeadas de partida son eficientes parcialmente:

- Así tenemos la ronda norte de muy futura construcción.
- La actualmente desarrollada urbanísticamente desde la Calle Historiador Salcedo Olid (Camino de San Amancio).
- También tenemos la propuesta ya contemplada de conectar la zona sur del plan parcial a la cota de la Ronda Mestanza, es decir un cruce a dos niveles. El superior a nivel de la ronda Mestanza y dejando por debajo la Ronda de San Julián.
- La última conexión se plantea a través del desarrollo de la U.E. 5 Peones Camineros permitiendo la ordenación este enlace.

Estas conexiones pueden mejorarse e incrementarse permitiendo una trama urbana y circulatoria más fluida e interconexiónada.

Y como premisa fundamental nos encontramos con que la nueva modificación del Reglamento de Policía Mortuoria elimina la zona de protección pudiéndose reducirse o eliminarse de forma justificada previo informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería en materia de salud.

Tras esta la modificación del "Decreto 95/2001 de 3 de abril" y del "Decreto 62/2012 de 13 de marzo" correspondiente al "Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria" por el apartado "1.º de la disposición final sexta del D [ANDALUCÍA] 36/2014, 11 febrero, 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" se permite una conciliación entre la necesidad de crecimiento urbanístico con los usos mortuorios.



B.2.- MODIFICACIÓN

La presente modificación propone una ordenación que es respetuosa con el modelo de ciudad establecido desde el Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar.

Se respeta la volumetría y estética acorde con el entorno urbano en la nueva zona de uso de suelo residencial y en el resto de suelo con uso terciario no se modifican parámetros significativos.

Por todo lo expuesto concluimos que la innovación propuesta se adecua plenamente al entorno urbano en el que se encuentra el terreno, sin que suponga una ruptura con el modelo de ciudad.

B.2.1.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

Objetivos de carácter urbanístico y territorial

La presente modificación pretende cuatro **objetivos de carácter urbanístico y territorial**:

1. Permitir dentro del uso global terciario el uso residencial de una parte del plan.
2. Actualizar la ordenación del P.P. teniendo en cuenta las modificaciones del Decreto 95/2001 y Decreto 62/2012 a través del Decreto 36/2014.
3. Tamaño desproporcionado de algunas manzanas con uso terciario.
4. Mejorar las conexiones entre el Barrio la Paz y el nuevo desarrollo urbanístico

Objetivo: Permitir dentro del uso global terciario el uso residencial de una parte del plan.

La necesidad de esta modificación viene requerida por una demanda de vivienda unifamiliar (en régimen libre y protegido). Este cambio supone la incorporación de nuevas parcelas residenciales que van a poder configurar una transición más escalonada del uso residencial entre el Plan Parcial Sector 2 que nos ocupa y la zona residencial del Barrio la Paz (Plan Parcial 4 del anterior P.G.O.U. de Andújar), produciendo una rótula del suelo destinado a uso terciario y el uso residencial.

De esta forma se propone que, aproximadamente, dos tercios del aprovechamiento del sector está destinado a uso terciario y un tercio del aprovechamiento del sector al uso residencial unifamiliar.

EDIF. TOTAL SECTOR		36.641,98
USO EDIFICABILIDAD	ASIGNADO	EDIF.
TERCIARIO	66,67%	24.429,21
RESIDENCIAL	33,33%	12.212,77
	TOTAL	36.641,98

Objetivo: Actualizar la ordenación del P.P. teniendo en cuenta las modificaciones del Decreto 95/2001 y Decreto 62/2012 a través del Decreto 36/2014.

La modificación del “Decreto 95/2001 de 3 de abril” y del “Decreto 62/2012 de 13 de marzo” correspondiente al “Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria” mediante el apartado “1.º de la disposición final sexta del D [ANDALUCÍA] 36/2014, 11 febrero, 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” permite un acercamiento de las construcciones al campo santo contando con la correspondiente autorización administrativa.

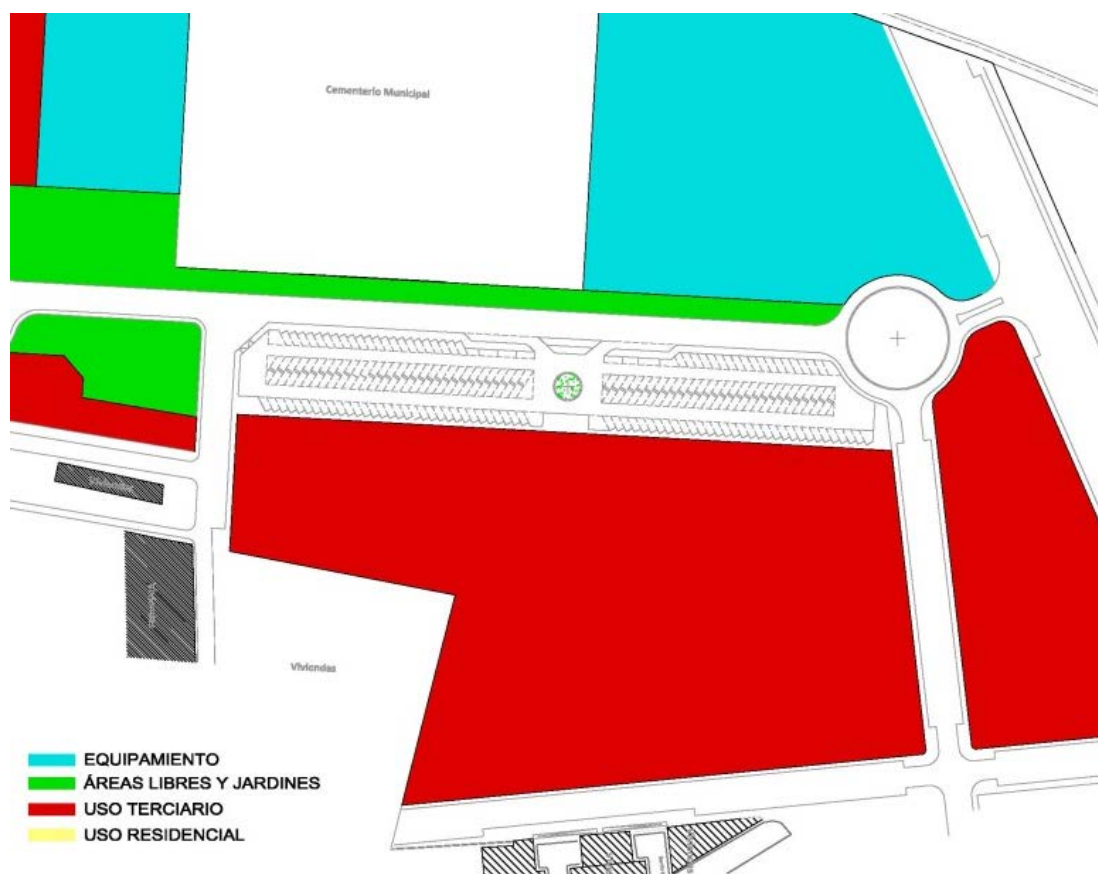
Por esta circunstancia realizamos una reordenación de espacios que no afectan a los parques, jardines o



espacios libres, dotaciones o equipamiento en una diferente zonificación o uso urbanístico o superficies mínimas sino que incorporan nuevas parcelas edificables próximas al cementerio. Aunque se incorporen nuevas parcelas en la proximidad del cementerio no se afectan a las dotaciones o equipamientos ni en su ubicación ni superficies o dimensión, en todo caso **las aumenta tanto de superficie como de dimensiones**, así la franja de área libre que circunda el Cementerio Municipal en la anterior ordenación era de 4.102,17 m² y la franja longitudinal tenía un ancho de 8 m y en la nueva ordenación la superficie 5.362 m² y la franja posee una anchura de 10 m.



Objetivo: **Tamaño desproporcionado de algunas manzanas con uso terciario.**



Teniendo en cuenta los criterios económicos-demográficos de los últimos años y previsiones futuras, alguna de las manzanas previstas con uso terciario son excesivamente grandes para un desarrollo



Objetivos de carácter ambiental

Garantizar la preservación de los valores naturales, la biodiversidad y la seguridad.

- Localizar el desarrollo urbanístico y las infraestructuras para su servicio en terrenos que no contienen recursos naturales relevantes.
- Atender la posible contaminación ambiental en la localización de usos. En especial al situar los usos de suelo residenciales alejados de posibles fuentes de contaminación.
- Verificar el estado y grado de contaminación de los terrenos y, en su caso, adoptar las medidas preventivas necesarias.
- Control de residuos peligrosos generados por la acción urbanizadora.
- Control de residuos no peligrosos generados por la acción urbanizadora.
- Control del impacto visual sobre la cuenca.
- Mitigación de los efectos del cambio climático.

Optimizar el consumo de agua en el desarrollo urbanístico.

- Generar redes de abastecimiento y saneamiento eficientes.

Optimizar el consumo de energía.

- Inducir la utilización de sistemas de alumbrado público que reduzcan el consumo energético y la contaminación lumínica en los proyectos de urbanización.
- Fomentar la minimización de residuos y el control de los mismos, contribuyendo a reducir su impacto ambiental.
- Prever la dotación de espacios en el interior del ámbito para la recogida de residuos.
- Reutilización del suelo procedente de vaciados y desmontes en el propio sector.

Calidad del medio atmosférico.

- Control de la contaminación acústica compatibilizando los usos existentes y a los nuevos usos incorporados en este documento.
- Control de las emisiones contaminantes de material particulado NOx, CO, etc.
- Control de la contaminación lumínica de acuerdo a los usos urbanísticos del suelo.

Verificar la viabilidad económica de la actuación.

- Ajuste de las cargas de urbanización y contribución a sistemas generales prevista por el planeamiento en vigor.
- Comprobar que los posibles beneficios de la venta de parcelas son proporcionados a las cargas de urbanización.



B.2.2.- CRITERIOS BÁSICOS

Todos los objetivos propuestos deben observar el cumplimiento de **criterios básicos normativos**:

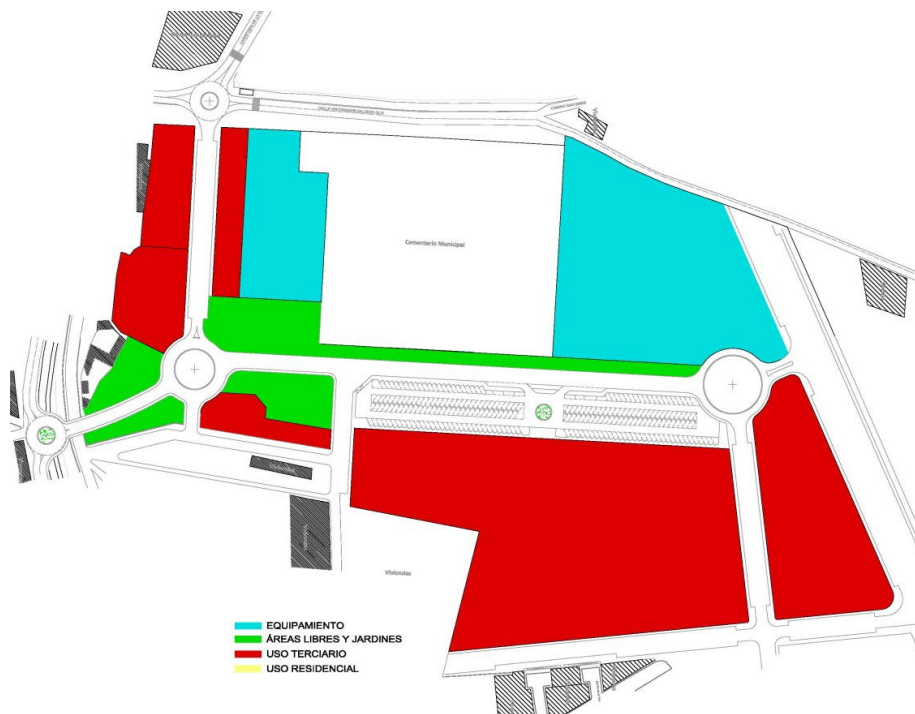
- En base al artículo 86 de la LISTA la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico.
- Se justificará el **cumplimiento de los estándares mínimos** establecidos por el Reglamento LISTA en su artículo 82.
- Se **actualizará el aprovechamiento medio establecido** en el P.G.O.U. vigente para los terrenos objeto de esta modificación dentro de los márgenes permitidos por la LISTA.
- **Se mantendrá el estándar mínimo de Sistema General de Espacios Libres, equipamientos y dotaciones del municipio**, que según determina el P.G.O.U. de Andújar establece un parámetro objetivo tras el desarrollo del plan de 5,60 m²suelo/habitante en Áreas Libres.

B.2.3.- ALTERNATIVAS DE ACTUACIÓN PROPUESTAS

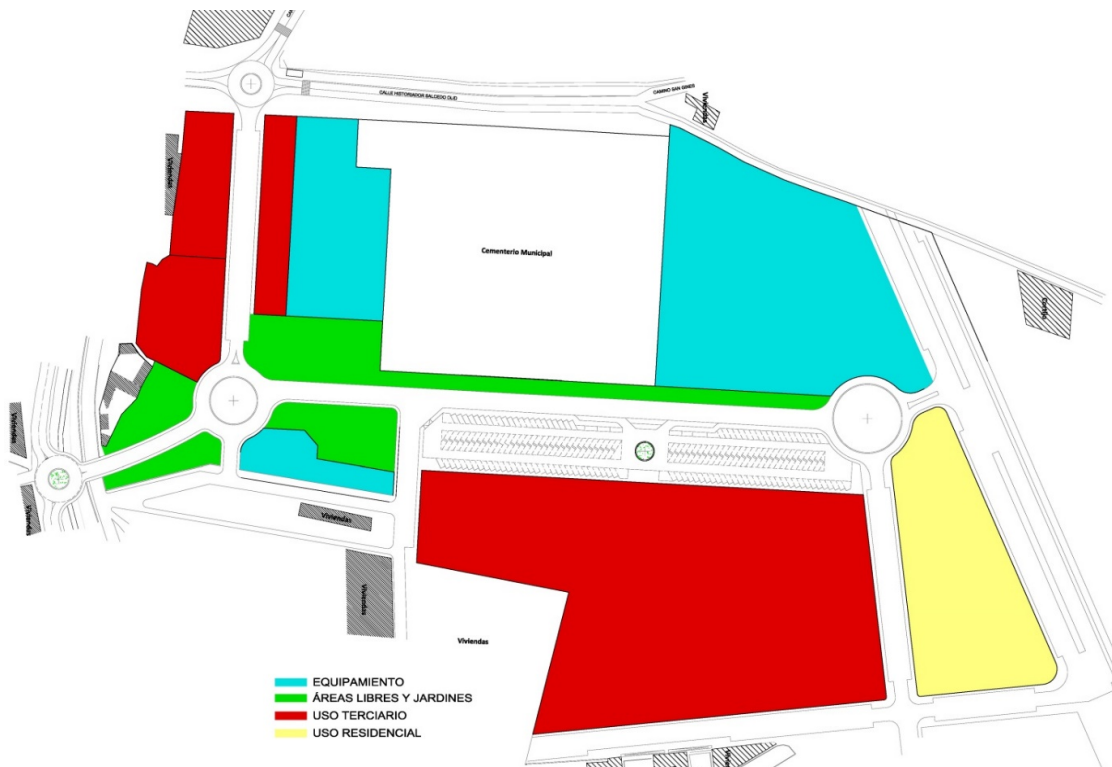
B.2.3.1.- PROPUESTAS

Se plantean tres propuestas alternativas a la ordenación actualmente vigente que son técnicamente y racionalmente posibles teniendo en cuenta los puntos de partida y los nuevos objetivos que se plantean:

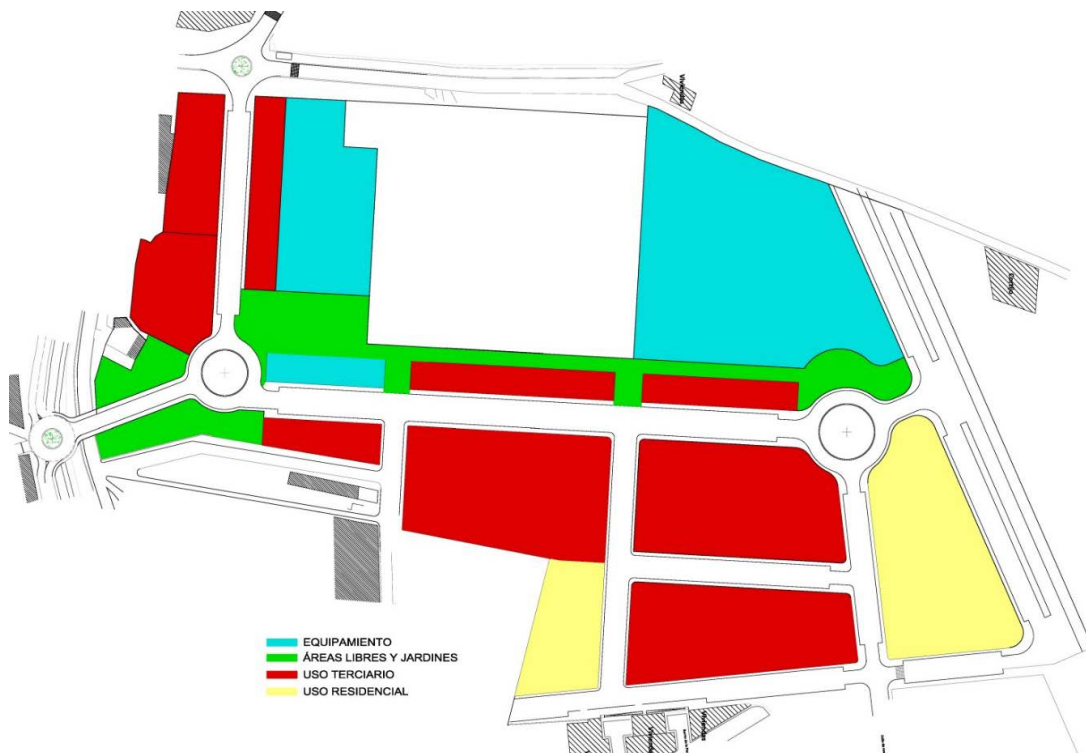
- La alternativa 0 es la que recoge el P.G.O.U.



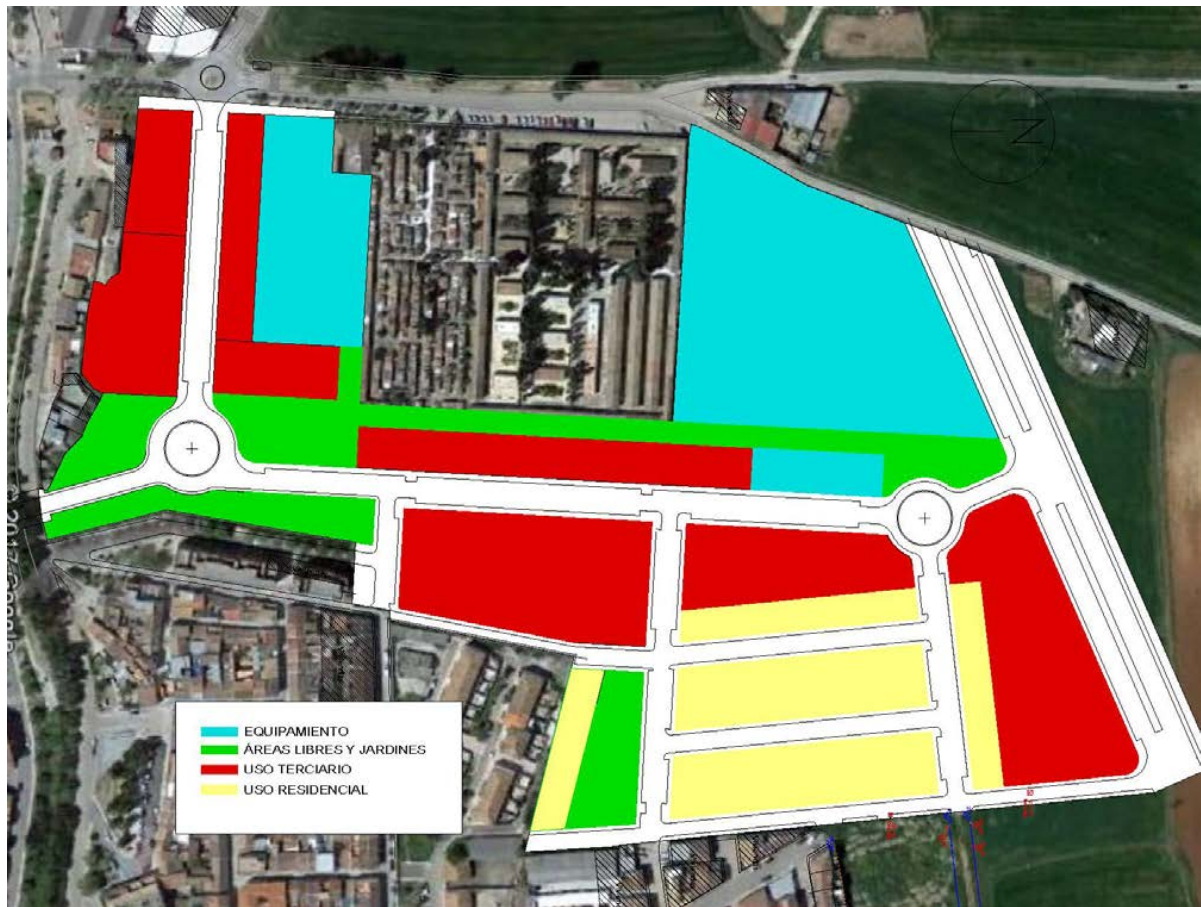
- La primera alternativa es la que recoge el P.G.O.U. respetando las parcelas y dotando del nuevo uso residencial en una parcela junto a la zona verde apoyándose en un vial existente y el resto en la unidad de ejecución 3 y Ronda Norte.



- La segunda alternativa se propone que los nuevos usos residenciales se agrupen entorno a la U.E. 5 Peones Camineros y Ronda Norte.



- La tercera alternativa consiste en realizar un cambio de uso escalonado entre el residencial situado en la zona este, diversificando las áreas libres y creando diferentes filtros entre la ordenación y el Cementerio Municipal.



B.2.4.- CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

B.2.4.1.- CONSIDERACIONES EN SALUD

Para la selección de alternativas se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- **Criterio: Ubicación de suelo con Uso Residencial.**

La situación de los usos residenciales cercanos a las manzanas ya existente con este uso posibilita una unión grupal y no dispersa de usos necesaria para realizar una ordenación siguiendo los esquemas del P.G.O.U.

Valoración de las alternativas:

La alternativa 0 no considera nuevo suelo con uso residencial.

La alternativa 1 sitúa los suelos con uso residencial en dos ubicaciones alejadas. La más al sur se apoya en un vial que no es propio del plan y con escasa entidad. Respecto a la reserva de suelo situada más al norte hay que considerar que esta zona más alejada de la zona urbana consolidada



será la última en desarrollarse por lo que la demanda de vivienda incipiente que existe en la actualidad no podría ser abordada mediante este esquema.

La alternativa 2 sitúa a la zona residencial algo más cercana pero sin unión y cayendo en el mismo error de situar una zona de reserva de suelo residencial muy retirada de los primeros desarrollos urbanísticos del plan.

La alternativa 3 sitúa el suelo residencial junto a los existentes del Barrio la Paz produciendo una alternancia escalonada y con pastillas de transición.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Ubicación de suelo con Uso Residencial	0	1	3	5

- **Criterio: Convivencia entre suelos con Uso Residencial y Uso Terciario.**

Esta zona de la ciudad tiene un uso predominante de uso residencial y la manera de realizar la transición entre este suelo y el Uso Terciario debe permitir bien una perfecta conexión así como un respecto por las necesidades de cada tipo. Los horarios de trabajo, actividades, etc. en ocasiones no diferentes y pueden provocar conflicto de intereses.

Valoración de las alternativas:

La alternativa 0 rodea en dos caras al suelo existente terciario por lo que incrementa los perjuicios a las viviendas.

La alternativa 1 no se ocupa de este asunto realizando poca o nula transición e incluso coexistiendo ambos tipos de suelo.

La alternativa 2 y 3 limita las manzanas con criterio producción una alternancia que une ambos usos sin llegar a mezclarlos.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Convivencia entre suelos con Uso Residencial y Uso Terciario	0	0	3	3

- **Criterio: Conciliación entre el Cementerio Municipal, suelo de Uso Terciario y suelo de Uso Residencial.**

En nuestra cultura los cementerios tienen connotaciones muy sensibles para las personas. Un uso terciario, a priori, no tiene una compatibilidad directa al igual que pasa con el uso residencial. Aún en nuestro caso hay que entender que la trasera del cementerio no posee ningún interés y lo que se pretende es ocultar esta imagen y este uso. Desde hace unos años se permite que las edificaciones se acerquen al campo santo es un objetivo conseguir hacerlo.

Valoración de las alternativas:

La alternativa 0 separa las construcciones a una distancia de 50 metros provocando una nula relación entre ambos.

La alternativa 1 no realiza ninguna acción en este sentido excepto la inclusión del área libre de 8 metros de anchura.

La alternativa 2 realiza un filtro incluyendo, además del área libre de 8 metros de anchura unas pastillas de suelo con uso residencial con perforaciones que permiten entradas y salidas al ser de una longitud excesiva. Y en este caso permite cierta visión del cementerio.



La alternativa 3 incluye el filtro del área libre de 10 metros de anchura, la pastilla de terciario con compatibilidad de usos funerarios, vial, terciario y por último las viviendas.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Conciliación entre el Cementerio Municipal, suelo de Uso Terciario y suelo de Uso Residencial	0	0	3	5

- **Criterio: Conexiones viarias entre la nueva ordenación del Plan Parcial y la trama urbana existente.**

Los viales del nuevo desarrollo y su conexión con la trama urbana existente van a permitir la permeabilidad e interconexión entre la nueva y actual ciudad.

Valoración de las alternativas:

La alternativa 0 y 1 realiza únicamente las conexiones establecidas en el P.G.O.U. sin prestar atención a accesos secundarios actuales pero que pueden beneficiar en gran medida.

La alternativa 2 realiza las conexiones establecidas en el P.G.O.U. y tiene en cuenta algunos accesos secundarios actuales.

La alternativa 3 realiza las conexiones establecidas en el P.G.O.U. y tiene en cuenta la gran mayoría de los accesos secundarios actuales.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Conexiones viarias entre la nueva ordenación del Plan Parcial y la trama urbana existente	0	0	3	5

- **Criterio: Tamaño de las manzanas con Uso Terciario.**

La actividad económica y del sector terciario en Andújar está muy vinculada con la población a la que abastece en su proximidad. En la zona norte, la población no es especialmente elevada aunque si es deficitaria en este tipo de suelos en una zona mucho más amplia que la propia del barrio. Se puede aspirar a la incorporación de nuevas empresas de tamaño pequeño y mediano a las que se pretende dar servicio mediante la ordenación que nos ocupa.

Valoración de las alternativas:

La alternativa 0 y 1 realiza una reserva de suelo para un gran terciario.

La alternativa 2 realiza una reserva de suelo para varios terciarios de tamaño medio y pequeño.

La alternativa 3 realiza una reserva de suelo para pocos terciarios de tamaño medio y la gran mayoría para pequeño.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Tamaño de las manzanas con Uso Terciario	0	0	3	5

- **Criterio: Diversidad en las ubicaciones de las áreas libres.**

Al realizar la ubicación de los usos residenciales en la zona este, junto los ya existente del Barrio La Paz es aconsejable que puedan disponer de áreas libres que cercanas produciendo una desagrupación de las zonas verdes, que si bien están bien situadas junto al cementerio y zonas de



acceso no deben ser las únicas.

Valoración de las alternativas:

La alternativa 0, 1 y 2 ubica las zonas verdes junto al vial norte sur sin tener en cuenta una diversidad.

La alternativa 3 realiza una diversificación proporcionada con cada tipo de uso de suelo.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Diversidad en las ubicaciones de las áreas	3	3	3	5

- **Resumen de valoración de alternativas:**

Se puntúan las alternativas para cada una de los criterios analizados.

El valor cero significa que la alternativa no responde al criterio establecido y el valor 5 que satisface plenamente al criterio que se valora.

La sumatoria identifica la alternativa que globalmente más se ajusta a los criterios establecidos.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Ubicación de suelo con Uso Residencial	0	1	3	5
Convivencia entre suelos con Uso Residencial y Uso Terciario	0	0	3	3
Conciliación entre el Cementerio Municipal, suelo de Uso Terciario y suelo de Uso Residencial	0	0	3	5
Conexiones viarias entre la nueva ordenación del Plan Parcial y la trama urbana existente	0	0	3	5
Tamaño de las manzanas con Uso Terciario	0	0	3	5
Diversidad en la ubicaciones de las áreas libres	3	3	3	5
TOTAL	3	4	18	28

La alternativa 3 tiene la calificación más favorable de las tres alternativas y tiene la máxima puntuación en 5 de los 6 criterios considerados.

B.2.4.2.- CONSIDERACIONES AMBIENTALES

Los criterios ambientales estratégicos se establecen para evaluar las actuaciones propuestas por el planeamiento y valorar los efectos significativos sobre el medio ambiente, así como su grado de cumplimiento, o mayor aproximación a la consecución de los objetivos ambientales, el resultado determinará la mayor o menor aceptabilidad de una de las alternativas.

Los criterios generales estratégicos definidos para evaluar las alternativas propuestas son:

- **Criterio: Espacios Naturales Protegidos, ZE.**

En este factor se debe tener en cuenta la incidencia de las propuestas en las áreas identificadas como espacios naturales, o zonas de especial conservación declaradas por la legislación estatal o



autonómica y los usos y actividades que se proponen en estas áreas

Valoración de las alternativas:

Las diferentes propuestas no afectan a este factor del medio. No existe ningún espacio protegido o similar en la zona de actuación.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Espacios Naturales Protegidos, ZE.	0	0	0	0

- **Criterio: HIC y otros elementos relevantes del territorio.**

Este factor identifica aquellos elementos relevantes del territorio que deben ser preservados por su singularidad, relevancia territorial, etc., algunos de ellos no tienen normativa específica que regule su protección y es el planeamiento la herramienta utilizada para su identificación y protección.

Los hábitats de interés comunitario si forman parte de una red establecida a nivel europeo recogida en la Directiva Hábitats constituida por áreas naturales o seminaturales, terrestres o acuáticas, que se encuentran amenazadas en su área de distribución, o en regresión, o son representativas de una o varias regiones biogeográficas de la Unión Europea.

Valoración de las alternativas:

Las diferentes propuestas no afectan a este factor del medio.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
HIC y otros elementos relevantes del territorio	0	0	0	0

- **Criterio: Patrimonio natural (vías pecuarias, montes públicos, ...)**

Este factor identifica aquellos elementos patrimoniales que se localicen en la zona de actuación. Estos elementos que constituyen un dominio público tienen la capacidad de mallar el territorio, elevar su funcionalidad y su valor patrimonial.

Valoración de las alternativas:

Las diferentes propuestas no afectan a este factor del medio. Aun cuando en el límite sur de la zona de actuación existe una vía pecuaria Cordel de Mestanza, la misma se encuentra resuelta mediante los viales de la ciudad Ronda Mestanza y anexos.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Patrimonio natural (vías pecuarias, montes públicos, ...)	0	0	0	0

- **Criterio: Patrimonio Cultural**

El patrimonio cultural está formado por inmuebles, yacimientos y elementos que contengan un valor arqueológico, se recogen y proceden a su identificación en el territorio, la incidencia de las propuestas en estos elementos señalará las afecciones positivas o negativas que se pueden producir.

Valoración de las alternativas:

Las diferentes propuestas no afectan a este factor del medio.



CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Patrimonio Cultural	0	0	0	0

- **Criterio: Biodiversidad, Flora y Fauna**

El análisis de este factor se debe centrar en la pérdida de vegetación natural que supone la transformación del territorio, la riqueza biológica que alberga o la presencia de especies o formaciones pertenecientes a hábitats de interés comunitario. Se debe estudiar la afección que sobre los hábitats faunísticos producen las alternativas, así como estudiar si las propuestas suponen la reducción de la conectividad entre distintos hábitats o la afección a especies protegidas.

Valoración de las alternativas:

Si bien es escasa la biodiversidad de la zona, tanto en las 3 alternativas como en la inicial aumentaría la luminosidad y ruido de la zona pudiendo crear estrés en la fauna existente, así como la ocupación de suelo disminuye parte de hábitat. No obstante en la alternativa 3 al contar con mayor áreas libres y más repartidas las zonas verdes y aumentan de forma proporcional.

Para evitar o minimizar cualquier afección directa o indirecta sobre el medio natural se hace necesario que se determine con profundidad los impactos posibles y establezca la viabilidad ambiental de dicho Plan y las medidas preventivas o correctoras que fueran necesarias incorporando al desarrollo urbanístico:

- En el plan de control del desarrollo ambiental del planeamiento, Plan de Vigilancia Ambiental a poner en marcha como documento técnico de control ambiental del seguimiento también durante la fase de ejecución del proyecto, en el que se hará un control específico de las posibles interacciones y garantice el cumplimiento de las medidas adoptadas en todas las fases del proyecto en estudio, en contacto con la Delegación Territorial de esta Consejería.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Biodiversidad, Flora y Fauna	11	11	11	9

- **Criterio: Suelo**

La afección sobre el factor suelo se centra en la identificación de suelos potencialmente contaminados por las actividades terciarias.

Valoración de las alternativas:

Las 4 alternativas van a tener efectos negativos sobre las condiciones edáficas al tratarse de un suelo de alta capacidad agrológica. No obstante, en la alternativa 3 la afección es menor ya que contamos con mayores áreas libres con tratamiento de zonas verdes.

En el caso de que se implanten empresas cuyas actividades sean potencialmente contaminadoras del suelo, por estar recogidas en el anexo I del Real Decreto 9/2005, están obligados a remitir a la Consejería con competencia en medio ambiente, en un plazo de dos años, un informe preliminar de situación para dada 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 para las empresas que produzcan, manejen o almacenen más de 10 toneladas al año



de una o varias 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.

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 propongan un cambio de uso, que, con carácter previo a su ejecución, tendrá que contar con el pronunciamiento favorable del órgano ambiental de la comunidad autónoma.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Suelo	9	9	10	8

- **Criterio: Hidrología e hidrogeología**

Los principales efectos sobre el agua son, la transformación de los cauces, la ocupación del dominio público hidráulico o de las zonas de servidumbre y la contaminación del acuífero por vertidos o derrames que percolan hasta la masa de agua subterránea.

Valoración de las alternativas:

Las diferentes propuestas modifican la actividad del agua aunque debe considerarse que en la zona esta actividad es casi nula ya que no existen cauces de ríos, arroyos o escorrentías.

La alternativa 3 al tener más superficie de áreas libres será el que menos afecte.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Hidrología e hidrogeología	14	14	14	12

- **Criterio: Topografía**

Los principales efectos previsibles serían la modificación de la topografía existente.

Valoración de las alternativas:

Las cuatro alternativas suponen un movimiento de tierras que condicionan a la topografía existente. Todas las alternativas respetan los niveles de terreno que se adapta a los viales existentes de forma muy aproximada en los límites oeste del plan parcial y también se resuelve de igual modo la conexión al sur Ronda Mestanza ya que desde el propio PGOU proyecta un puente que salve a diferente nivel la Ronda San Julián para conectar con la Ronda Mestanza, un vial con suficiente capacidad de vehículos y personas que dé servicio al nuevo desarrollo urbanístico.

Aunque como criterio general en todas ellas es la de adaptarse al terreno existente si bien hay que diferenciar las actuaciones en cada una de ellas.

En la **Alternativa 0** no se resuelve de un modo efectivo las conexiones con el límite este ya que, con objeto de conectar un nuevo vial a través de la Unidad de Ejecución Peones Camineros estamos impidiendo la conexión con las calles existentes Continuación de Calle



Garcilaso de la Vega y Continuación de la Calle Juan de la Cosa. Este es un punto importante en la decisión de realizar una modificación del planeamiento existente como así se ha indicado en los puntos de partida.

En la **Alternativa 1 y 2** continúa con esta conexión con peones camineros resolviendo los accesos desde las anteriores calles comentadas mediante escaleras poco accesibles.

En la **Alternativa 3** Se desecha esta conexión con Peones Camineros resolviéndose la misma a través de una zona verde para una futura conexión peatonal cuando algún día esta Unidad de Ejecución se desarrolle. Por tanto es la alternativa que más se adapta y menos excavaciones produce en el terreno existente. Se ha proyectado el trazado en alzado de las vías ajustándose al relieve existente, de manera que se minimizará el volumen de tierra movido, y consecuentemente, la posibilidad de que aparezcan excesos o carencias en el cómputo total

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Topografía	17	17	17	13

- **Criterio: Atmósfera. Contaminación acústica**

La calidad del aire se puede modificar por el incremento de los niveles sonoros provocados por las principales fuentes de ruido, obra, maquinaria, tráfico rodado, etc.

Valoración de las alternativas:

En todas las alternativas aumenta la contaminación acústica al incluir viales en el medio, el tráfico producirá ruido. Si bien en la opción 3, al contar con mayor número de viales, conexiones con la trama urbana actual y relativizando la importancia de las calles no será tan intenso, será repartido y en función la principalidad de la vía.

Por otro lado se analiza la convivencia del uso terciario, residencial y el de equipamientos. Para atenuar las posibles incompatibilidades el estudio acústico realiza un análisis exhaustivo y establece las **medidas correctoras** necesarias eligiendo como opción válida la Alternativa 3.

Las medidas correctoras se definen en el presente documento.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Contaminación Acústica	12	12	11	10

- **Criterio: Atmósfera. Contaminación atmosférica del aire**

La calidad del aire se puede modificar por el incremento de las emisiones que las propuestas pueden provocar en el volumen de partículas en suspensión a la atmósfera, gases contaminantes, etc.

Valoración de las alternativas:

La contaminación atmosférica producida por los vehículos será señalable, aunque con la misma motivación que antes la opción 3 será más favorable con el añadido de que las zonas verdes serán mayores y se contará con mayor vegetación que atenúe la contaminación.

El diseño de las zonas verdes y elección de arbolado en viales se realizará de modo que mejore la eficacia para la disminución de los efectos producidos por el aumento de tráfico y sus emisiones.



CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Contaminación lumínica	12	9	8	7

- **Criterio: Atmósfera. Contaminación lumínica**

La calidad del aire se puede modificar por el incremento de las emisiones que las propuestas pueden provocar en la contaminación lumínica por la utilización de fuentes de luz no adecuadas.

Valoración de las alternativas:

En todas las alternativas se va a producir un aumento de la contaminación lumínica que deber ser contrarrestada mediante las **propuestas de mitigación propuestas**. En todos los casos esta circunstancia va a ser prolongada en el tiempo.

En cualquier caso, en la alternativa 3, al aumentar el suelo dedicado a espacios verdes y uso residencial que requiere un tipo de luminosidad vial baja en detrimento de usos más invasivos como el terciario que requieren un tipo de luminosidad vial más alta va a ser la alternativa menos contaminante.

Como medida para mitigar los efectos producidos por la contaminación el Proyecto de Urbanización incluirá un estudio luminotécnico conforme a lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas complementarias EA-01 a EA-07, teniendo en cuenta especialmente las EA-02 y EA-03, preservando la limitación del Flujo Hemisférico Superior Instalado y las afecciones por la luz intrusa.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Contaminación lumínica	12	10	9	8

- **Criterio: Cambio Climático (GEI)**

Las afecciones que se producen sobre el **cambio climático**, se establecen en términos de mitigación y adaptación. La mitigación se centrará, fundamentalmente, en el estudio de las emisiones de GEI, mientras que la adaptación se refiere a la capacidad de un sistema para adaptarse al cambio climático (incluida la variabilidad climática y los extremos), para moderar daños potenciales, aprovechar las oportunidades, o para hacer frente a las consecuencias del mismo.

Valoración de las alternativas:

Todas las alternativas van a provocar un aumento del tráfico rodado, si bien la alternativa 2 y 3 al contar con más número de viales van a ser de menor intensidad y/o más repartidos y en la opción 3 al convertir parte de la actividad económica comercial (suelo terciario) en residencial disminuirá aún más la intensidad.

Por otro lado, la propuesta 2 y 3 al establecer una ordenación más razonable en términos de soleamiento y ventilación al buscar orientaciones norte sur en sus fachadas largas consigue parcelas sin orientación norte y ventilaciones cruzadas este/oeste predominantes en la zona.



La alternativa inicial al contar con menor número de viales incrementa el tráfico en los existentes.

Como medida para mitigar la huella de carbono los efectos producidos por la contaminación de la acción urbanizadora se promueven medidas de ahorro energético, arquitectura bioclimática, espacios exteriores de áreas urbanas habitables y recogida selectiva de residuos urbanos.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Atmósfera	12	12	11	10

- **Criterio: Paisaje**

En el factor paisaje inciden numerosas variables: localización, visibilidad, fragilidad, orientación, consumo visual, superficie ocupada, elementos singulares, etc. para cada alternativa se identificará la incidencia que las propuestas suponen en el paisaje.

Valoración de las alternativas:

La urbanización del sector propicia un impacto visual obre el paisaje por la construcción de edificios para uso residencial como para otros usos.

La alternativa 2 y 3 plantea una tipología edificatoria más acorde con la trama urbana y el tamaño de la ciudad. En la alternativa 0 y 1, se plantea una manzana de enormes dimensiones fuera de contexto. En la 2 y 3 esta manzana se va rompiendo apareciendo una ciudad proporcionada y en opción 3 sitúa el nuevo suelo residencial junto con el existente.

El proyecto de urbanización incorporará un Estudio de Integración Paisajística de forma que los espacios libres de uso público y las zonas verdes así como los elementos de construcción para que la calidad de la cuenca visual no se vea alterada significativamente, prestando especial interés en la barrera visual realizada en la zona verde Área Libre 1 como medio para la ocultación del Cementerio Municipal.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Paisaje	12	12	11	10

- **Criterio: Riesgos Naturales**

En el factor paisaje inciden numerosas variables: localización, visibilidad, fragilidad, orientación, consumo visual, superficie ocupada, elementos singulares, etc. para cada alternativa se identificará la incidencia que las propuestas suponen en el paisaje.

Valoración de las alternativas:

La innovación propuesta no produce riesgos de este tipo.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Riesgos Naturales	0	0	0	0

- **Criterio: Consumo de Recursos Naturales (agua, suelo, consumo energético)**

Este factor se encuentra directamente relacionado con la huella ecológica, es un indicador que calcula el área de un suelo productivo que necesita una persona, ciudad o país para obtener todos



los recursos que se consumen, tales como agua, energía, suelo, alimentos y el espacio que se necesita para asimilar los residuos generados.

Valoración de las alternativas:

Consumo de agua: Durante las labores propias de la fase de construcción será necesario el consumo de agua; dado el carácter temporal de esta actividad, el impacto se valora como compatible. En su puesta en funcionamiento, las necesidades de agua para consumo, van suponer un impacto sobre este recurso renovable, pero limitado y frágil. Las medidas correctoras dirigidas a su uso racional, permiten valorar este impacto como compatible. La novedad de la red de abastecimiento determina que las pérdidas de agua por fugas o averías en la misma sean mínimas. De lo anterior se desprende que el impacto sobre el recurso agua es de carácter moderado, con una intensidad media y de carácter extenso por la propia naturaleza del recurso. Se trata de un impacto que aparecerá inmediatamente tras la puesta en servicio de las zonas urbanas y persistirá en el tiempo, siendo sus efectos irreversibles.

Consumo energético: Las necesidades energéticas durante la fase de construcción (funcionamiento de maquinaria, transporte, etc.) se valoran como compatibles dado su carácter puntual. En su puesta en funcionamiento, las necesidades de consumo energético, tanto en el ámbito comunitario (alumbrado, equipamientos) como en el doméstico y productivo, así como en el transporte que tienen vocación de persistir en el tiempo. El impacto, minimizado por las medidas correctoras relativas al ahorro energético (por ejemplo la utilización de luminarias de led, de dispositivos de encendido mediante célula fotoeléctrica en el alumbrado público, el aislamiento de edificios, el empleo de energías renovables),

Se valora como compatible, con mayor intensidad en áreas comerciales que en las residenciales.

Por lo demás se trata de un impacto puntual, inmediato, permanente e irreversible.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Consumo de Recursos Naturales (agua, suelo, consumo energético)	10	10	10	10

- **Criterio: Generación de Residuos (aguas residuales, vertidos, basuras, etc.)**

Se relaciona este factor con el anterior, dado que la huella ecológica dimensiona los residuos generados, tales como basuras, emisiones de CO₂, aguas residuales, que se producen por el consumo de los recursos naturales.

Valoración de las alternativas:

El nuevo uso residencial que se incorpora no va a producir un incremento de residuos.

Con respecto a los movimientos de tierras se ha realizado un estudio pormenorizado utilizando el criterio de vertido cero/ aprovechando al máximo los materiales extraídos de la propia actuación.

Para la elaboración de los paquetes de firme de los viales se establece la obligatoriedad de emplear materiales procedentes de cantera autorizada.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Generación de Residuos (aguas residuales, vertidos, basuras, etc.)	10	10	10	10



- **Criterio: Movilidad**

La movilidad comprende todos los medios de transporte necesarios para el desplazamiento de la población. La implantación de infraestructuras viarias, ferroviarias o aeroportuarias suponen importantes alteraciones en el entorno dónde se implantan. Los objetivos a perseguir para minimizar sus impactos es la ocupación racional del territorio e implantar modos de transporte públicos y con vehículos no motorizados.

Valoración de las alternativas:

Todas las alternativas mejorarían los accesos. No obstante es de reseñar que la opción 2 y más aún la 3 aumenta de forma mucho más significativa el número de interconexiones con la trama urbana actual y en número de viales.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Movilidad	10	10	-10	-13

- **Criterio: Población**

La afección a la población responde a las nuevas oportunidades laborales que las propuestas generen así como la posibilidad de mejora de la calidad de vida y la posibilidad de fijar la población en su localidad.

Valoración de las alternativas:

La alternativa 1, 2 y 3, al incluir nuevo suelo residencial están propiciando que puedan fijar su residencia en la localidad y disminuir los precios de las viviendas al aumentar la oferta.

CRITERIO	Alternativa 1	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Población	4	4	-10	-10

- **Criterio: Economía y cohesión social**

Se consideran todas aquellas actuaciones relacionadas con la potenciación de la actividad económica. Incrementar la actividad económica y racionalizar la ocupación del suelo según los usos a implantar es fundamental para evitar afecciones negativas al medio ambiente.

Valoración de las alternativas:

La implantación de nuevo suelo terciario propicia una mayor diversidad de suelo con la consiguiente proliferación de oportunidades.

Las modificaciones propuestas dan cobertura a necesidades de uso residencial así como uso terciario para el municipio de Andújar. Esta intervención conlleva un indudable Impacto en Salud.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Economía	-2	-2	-12	-12

- **Criterio: Salud ambiental**

Los efectos positivos sobre la salud humana están directamente relacionados con la mejora en las condiciones del medio ambiente, las dotaciones y los equipamientos y los servicios.

Valoración de las alternativas:

La opción 2 y 3 mejora la propuesta 0 y 1 en cuanto supone un aumento de las áreas libres. Y en



la opción 3 mejora aún más en el sentido de que distribuye por todo el sector las mismas, repartiendo y para que en la proximidad del uso de suelo residencial existan zonas verdes.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Salud ambiental	7	7	-8	-8

El resumen de las baremaciones es el siguiente:

CONCEPTO	AFECCIÓN			
	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Espacios Naturales Protegidos, ZEC	0	0	0	0
HIC y otros elementos relevantes del territorio	0	0	0	0
Vías Pecuarias	0	0	0	0
Biodiversidad, Flora y Fauna	11	11	11	9
Suelo	9	9	10	8
Hidrología e hidrogeología	14	14	14	12
Topografía	17	17	17	13
Atmósfera. Contaminación acústica	12	12	11	10
Atmósfera. Contaminación atmosférica	9	9	8	7
Atmósfera. Contaminación lumínica	10	10	9	8
Cambio Climático (GEI)	12	12	11	10
Paisaje	15	15	12	9
Riesgos Naturales	0	0	0	0
Patrimonio cultural	0	0	0	0
Infraestructuras y Movilidad	10	10	-10	-13
Economía y cohesión social	-2	-2	-12	-12
Generación de Residuos (aguas residuales, vertidos, basuras, etc.)	10	10	10	10
Población	4	4	-10	-10
Salud ambiental	7	7	-8	-8
TOTAL	138	138	73	53

El resultado obtenido de la aplicación de los valores de la matriz para cada una de las alternativas propuestas es:

- Alternativa 0 y 1: 138 puntos
- Alternativa 2: 73 puntos
- Alternativa 3: 53 puntos

En consecuencia, la **ALTERNATIVA 3** es la más viable desde el punto de vista ambiental y por tanto la opción elegida a efectos ambientales.



B.2.4.3.- CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

Se parte de los objetivos de la modificación del P.G.O.U. en cuanto al Sector 2 y se estudia la conveniencia de su ejecución.

Estos objetivos serán baremados en cada una de las alternativas puntuando de mayor a menor la conveniencia o no de cada una de las propuestas. La puntuación parte de 0 a 5.

- **Criterio: Comienzo del desarrollo urbanístico**

Se valora la posibilidad de comenzar el desarrollo urbanístico con la mayor rapidez posible.

Valoración de las alternativas:

La alternativa 0, el no hacer nada, permite el comienzo inmediato de la acción urbanizadora de los terrenos si bien es verdad que sin incluir las nuevas viviendas propuestas.

El resto de las alternativa requiere de una tramitación a plazo medio en el tiempo incluyendo posteriormente la construcción de las viviendas.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Comienzo del desarrollo urbanístico	5	2	2	2

- **Criterio: Criterios principales del P.G.O.U. sobre el sector 2.**

Se valora la fidelidad de la ordenación del sector con respecto a la ficha urbanística del P.G.O.U. en cuanto al sector 2 del que nos ocupamos.

Valoración de las alternativas:

Los criterios principales que establece el plan general son los de dar continuidad a las calles de los bordes y situar las dotaciones en la zona cercana al cementerio.

Todas las alternativas cumplen con los criterios señalados.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Aparcamientos	5	5	5	5

- **Criterio: Disponibilidad de suelo residencial**

Se valora la disponibilidad de suelo con uso residencial que dé respuesta a la incipiente demanda de vivienda existente en la actualidad y a precios de venta ajustados.

Valoración de las alternativas:

La alternativa 0, no dispone de suelo residencial.

La alternativa 1 y 2 sitúa las reservas de suelo con uso residencial en la unidad de ejecución 2A y 2B en una pequeña parte y el resto en la unidad de ejecución 3. Claramente los terrenos situados al sur del plan parcial se desarrollarán urbanísticamente con anterioridad a los situados al norte. Es por ello que el suelo residencial tendrá un desarrollo a muy largo plazo no pudiendo dar cabida a las incipientes demandas actuales de vivienda.

En especial la alternativa 1 sitúa el uso residencial en la zona sur está ligado a una calle no principal del desarrollo urbanístico ya que se apoya en una ya existente y con poca fuerza debido a su escasa sección y conexiones dificultosas.

La alternativa 3 incorpora la mayor parte del suelo residencial en la UE2B lo que permite la puesta



en servicio del suelo residencial a la mayor rapidez.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Disponibilidad de suelo residencial	0	1	2	4

- **Criterio: Connivencia del Cementerio y la ciudad**

Se valora la posibilidad de integrar dentro de la trama urbana el campo santo cuya posibilidad permite la modificación del “Decreto 95/2001 de 3 de abril” y del “Decreto 62/2012 de 13 de marzo” correspondiente al “Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria” mediante el apartado “1.º de la disposición final sexta del D [ANDALUCÍA] 36/2014, 11 febrero.

Valoración de las alternativas:

La alternativa 0, separa la trama urbana de la ciudad 50 m que es lo que requiere la normativa de los usos terciarios antes de la modificación del decreto. Crea un cementerio apartado y aislado, getificando su situación.

El resto de las alternativas acerca el uso terciario al cementerio estableciendo una separación mediante un área libre de 10 metros que será una zona de esparcimiento y utilización por la ciudadanía de una manera muy importante ya que se promovería como una zona de utilización para realizar ejercicio físico dada su linealidad y conexión con la trama urbana con otras zonas de esparcimiento lineales de la ciudad como es la Ronda Mestanza.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Connivencia del Cementerio y la ciudad	0	4	4	4

- **Criterio: Proporción del Uso Terciario**

Se valora la puesta en servicio del suelo terciario de acuerdo a la demanda de este tipo de actividades.

Valoración de las alternativas:

La alternativa 0 y 1 promueve la creación de un terciario de tipo centro comercial de acuerdo a la ordenación existente.

La alternativa 2 y 3 proporciona el tamaño de las manzanas para uso terciario hacia un comercial de tamaño medio que incluso por la disponibilidad de vales circundantes da la posibilidad de parcelar en tamaño más reducido por lo que la posibilidad de su puesta en servicio al tejido comercial aumenta de forma exponencial.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Proporción del Uso Terciario	0	0	4	4

- **Criterio: Interconexión trama urbana de la ciudad existente**

Se valora la conexión con la trama urbana existente de la ciudad.

Valoración de las alternativas:

La alternativa 0 y 1 limita las conexiones con la ciudad a los viales principales dejando sin nexo de unión con numerosos viales existentes en la actualidad en la trama urbana de la ciudad.

La alternativa 2 y 3 promueve nuevas conexiones como son la continuación C/ Juan de la Cosa, la



continuación C/ Garcilaso de la Vega, la calle de nueva apertura proveniente de los desarrollos urbanísticos en proceso a día de hoy, la conexión lineal de borde con la zona conocida como Peones Camineros.

Y en especial en la alternativa 3 se potencia la Unidad de Ejecución Peones Camineros con un vial lateral que servirá en su futuro desarrollo de apoyo, desarrollando la mitad de este vial en este momento y por la citada Unidad de Ejecución el resto.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Interconexión trama urbana de la ciudad existente	2	2	4	5

- **Criterio: Áreas Libres**

Se valora la situación, número y tamaño de las áreas libres de desarrollo urbanístico.

Valoración de las alternativas:

La alternativa 0, 1 y 2 sitúa las áreas libres en la zona sur del desarrollo urbanístico y crea un parque lineal de 8 metros de anchura junto al cementerio.

La alternativa 3 aumenta el número de m2 destinados a las Áreas Libres y de igual forma descentraliza las zonas verdes del entorno del vial norte sur refuerza la ubicación de la zona residencial junto a esta zona verde al este, cuyo entorno es deficitario de estas áreas libres.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Áreas Libres	2	2	2	5

- **Criterio: Aparcamientos**

Se valora la situación, número y disponibilidad de las zonas de aparcamiento para vehículos.

Valoración de las alternativas:

Las alternativas 0 y 1 sitúan una gran bolsa de aparcamientos en las zonas construibles del sector, es decir en la granja de 50 metros que se separa del Cementerio Municipal y deja casi sin zona de aparcamiento al resto del sector.

En la alternativa 2 y 3, al acercar las construcciones al cementerio se disuelve la bolsa de aparcamiento repartiendo de una forma más homogénea y proporcional los mismos.

Además al realizar la modificación la alternativa 3 cuenta con un mayor número de aparcamientos que el actual ordenamiento.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Aparcamientos	1	1	4	5

- **Criterio: Transición de suelo residencial o terciario**

Se valora el modo en el que la trama urbana son uso del suelo residencial se convierte en suelo con uso terciario.

Valoración de las alternativas:

La alternativa 0 no puede ser valorada ya que no dispone de ese tipo de suelo.

La alternativa 1 y 2 sitúa el suelo residencial en la zona norte y sur dejando el terciario en la zona



central por lo que no crea ninguna transición.

La alternativa 3 realiza una transición escalonada entre los usos residenciales, terciarios y terciarios compatibles con los usos mortuorios. De esta forma se van creando una serie de capas que amortiguan el gran impacto visual y conceptual que supone el campo santo. Estas capas o filtros tienen como objetivo el “ocultar” e ir debilitando la imagen del cementerio a este lado de la ordenación.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Aparcamientos	1	1	4	5

- **Criterio: Criterios acústicos de la ordenación**

Se valora la situación de las áreas de sensibilidad acústicas de baja intensidad y su relación con aquellas que son más molestas.

Valoración de las alternativas:

La alternativa 0 no puede evaluar estos puntos.

La alternativa 1 y 2 sitúa una bolsa de suelo residencial en la zona norte, junto a la ronda norte, lo que provoca que este tipo de infraestructura que produce ruidos influya en las viviendas.

La alternativa 3 sitúa el uso residencial en la zona central produciendo la protección de la ronda norte con suelo de uso terciario el cual posee menos contaminación acústica.

CRITERIO	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Criterios acústicos de la ordenación	3	2	2	4

El resumen de las baremaciones es el siguiente:

CONCEPTO	AFECCIÓN			
	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Comienzo del desarrollo urbanístico	5	2	2	2
Criterios principales del P.G.O.U. sobre el sector 2	5	5	5	5
Disponibilidad de suelo residencial	0	1	2	4
Convivencia del Cementerio y la ciudad	0	4	4	4
Proporción del Uso Terciario	0	0	4	4
Interconexión trama urbana de la ciudad existente	2	2	4	4
Áreas Libres	2	2	2	5
Aparcamientos	1	1	4	5
Transición de suelo residencial o terciario	2	1	1	5
Criterios acústicos de la ordenación	3	2	2	4
TOTAL	20	20	30	42

El resultado obtenido de la aplicación de los valores de la matriz para cada una de las alternativas propuestas es:



- Alternativa 0: 20 puntos
- Alternativa 1: 20 puntos
- Alternativa 2: 30 puntos
- Alternativa 3: 42 puntos

En consecuencia, la **ALTERNATIVA 3** es la más viable desde el punto de vista urbanístico y por tanto la opción elegida.

En términos urbanísticos, la alternativa 3 está en posesión del mayor número de puntos a favor y menos debilidades.

- Propone una ordenación que es respetuosa con el modelo de ciudad establecido desde el Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar.
- Planifica y articula las redes de equipamientos, zonas verdes y espacios públicos atendiendo a las necesidades de la población local, considerando las posibilidades y mejora de las redes existentes e imbricando las nuevas redes propuestas con las ya existentes.
- Se respeta la volumetría y estética acorde con el entorno urbano en la nueva zona de uso de suelo residencial y en el resto de suelo con uso terciario no se modifican parámetros significativos.

B.2.4.4.- RESUMEN DE CONSIDERACIONES

Se considera que la ALTERNATIVA 3 es la PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO como consecuencia de ser la opción mejor valorada tanto en las consideraciones urbanísticas, como las medioambientales como en salud.

Los efectos del planeamiento propuesto son positivos, dado que partiendo de una realidad existente, la innovación únicamente se pretende el cambio del régimen de usos del suelo en un porcentaje reducido (de terciario a residencial) promoviendo unos nuevos usos con una afección de grado menor para el medio ambiente.

Asimismo, mediante la incorporación de suelo residencial se asegura la construcción de viviendas de protección.



B.2.5.- AFECCIONES PRINCIPALES

B.2.5.1.- ÁMBITO GENERAL

a) Sexto programa de acción de la Comunidad Europea:

La Unión Europea es competente para actuar en todos los ámbitos de la política de medio ambiente, como la contaminación del aire y el agua, la gestión de residuos y el cambio climático (Artículos 11 y 191 a 193 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea). Desde 1973 la Comisión viene formulando programas de acción plurianuales en materia de medio ambiente, integrados en estrategias horizontales, que fijan el marco de las acciones futuras en todos los ámbitos de la política de medio ambiente de la Unión.

En este ámbito, destaca el Sexto programa de acción de la Comunidad Europea en materia de medio ambiente, denominado "Medio ambiente 2010: el futuro está en nuestras manos" (COM (2001) 31), que establece las prioridades y objetivos de la política de medio ambiente europea hasta 2010 y con posterioridad a dicha fecha. En este programa se prevé la adopción de siete estrategias temáticas que se concentran en cuatro ámbitos principales, los cuales poseen los siguientes objetivos:

- Estabilizar las concentraciones atmosféricas de gases de efecto invernadero.
- Proteger y restaurar el funcionamiento de los sistemas naturales.
- Conseguir un nivel de calidad ambiental de forma tal que las concentraciones de contaminantes de origen humano resulten inocuas para la salud.
- Utilización sostenible de los recursos naturales y gestión de residuos.

En este mismo orden de cosas, la Comunicación de la Comisión al Consejo y al Parlamento Europeo sobre Estrategia temática para el medio ambiente urbano (2006), promueve el planteamiento integral de la gestión medioambiental a nivel local, y del transporte en particular.

b) Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles:

Por otra parte, la "CARTA DE LEIPZIG sobre Ciudades Europeas Sostenibles" (2.007) es un documento de los estados miembros en el que se recomienda:

- Creación y consolidación de espacios públicos de alta calidad
- Modernización de las redes de infraestructuras y mejora de la eficiencia
- Energética.
- Innovación proactiva y políticas educativas.
- Búsqueda de estrategias para la mejora del medio ambiente físico.
- Fortalecimiento a nivel local de la economía y la política del mercado laboral
- Educación proactiva y políticas de formación para niños y jóvenes.
- Fomento de un transporte urbano eficiente y asequible.

c) Estrategia Española de Desarrollo Sostenible:

Por su parte, la Estrategia Española de Desarrollo Sostenible (EEDS) hace suyos los principios básicos de consenso mundial contemplados en la Declaración de Río de Naciones Unidas, entre los que destaca el de



garantizar la calidad de vida de las generaciones actuales y futuras, urbanas y rurales o el de comprometerse a un desarrollo territorial coherente y equilibrado.

Dentro de este mismo contexto, el Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas (Agencia de Ecología Urbana de Barcelona), expone un conjunto de indicadores, clasificados en los 7 ámbitos, que entiende son de aplicación tanto para la planificación de nuevos desarrollos como para analizar el grado de acomodación que los tejidos consolidados tienen en relación al modelo de ciudad compacta y compleja más sostenible



Tras el análisis comparado de diversos sistemas urbanos, entiende que el modelo urbano que mejor se ajusta al principio de eficiencia urbana y habitabilidad urbana es la ciudad compacta en su morfología, compleja en su organización, eficiente metabólicamente y cohesionada socialmente.

Asimismo, el equipo que elaboró el Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español (Ministerio de Vivienda, 2.010) identificó una serie de temas importantes que fueron planteados en forma de decálogo para su debate y discusión de manera que permitan iniciar un proceso tendente a conseguir un planeamiento urbanístico más sostenible.

d) Séptimo Programa de Acción en materia de Medio Ambiente (VII PMA):

Más recientemente, en el año 2013, en el ámbito comunitario se adoptó el Séptimo Programa de Acción



en materia de Medio Ambiente (VII PMA), hasta el año 2020, titulado «Vivir bien, respetando los límites de nuestro planeta». Partiendo de un conjunto de iniciativas estratégicas recientes (la Hoja de ruta sobre la gestión eficiente de los recursos, la Estrategia sobre biodiversidad para 2020 y la Hoja de ruta hacia una economía hipocarbónica competitiva en 2050), el programa identifica tres ámbitos temáticos prioritarios:

- El primero, dirigido a proteger la naturaleza y fortalecer la resiliencia ecológica, tiene que ver con el “capital natural” -suelo fértil, tierra y mares productivos, agua dulce de buena calidad y aire limpio- y con la biodiversidad que lo hace posible.
- El segundo, que se refiere a las condiciones que ayudarán a transformar la UE en una economía hipocarbónica y eficiente en el uso de los recursos, muestra una especial atención por la preocupación por transformar los residuos en recursos, con más prevención, reutilización y reciclaje, y se insiste en abandonar prácticas perjudiciales y antieconómicas, como los vertederos.
- El tercero, cubre los desafíos para reducir las amenazas para la salud y el bienestar humanos asociadas a la contaminación, las sustancias químicas y el impacto del cambio climático.

Entre otros objetivos del VII PMA se incluye el de garantizar que, para 2020, la mayoría de las ciudades de la UE hayan puesto en práctica políticas de diseño y planificación urbana sostenible, y que utilicen la financiación disponible en la UE para este propósito.

También cabe señalar que todas las medidas, actuaciones y metas establecidas en el VII PMA se pondrán y aplicarán de acuerdo con los principios de una normativa inteligente y, cuando resulte apropiado, se someterán a una evaluación de impacto completa.

e) ONU-Hábitat:

Más recientemente, en el año 2013, en el ámbito comunitario se adoptó el Séptimo Programa de Acción en materia de Medio Ambiente (VII PMA), hasta el año 2020, titulado «Vivir bien, respetando los límites de nuestro planeta». Partiendo de un conjunto de iniciativas estratégicas recientes (la Hoja de ruta sobre la gestión

Por último, también cabe recordar que recientemente ONU-Hábitat cumple su mandato a través del Plan Estratégico 2014-2019, donde se destacan siete subprogramas:

- Legislación, suelo y gobernanza urbana,
- Planificación y diseño urbano,
- Economía urbana,
- Servicios urbanos básicos,
- Vivienda y mejora de tugurios,
- Reducción de riesgos y rehabilitación,
- Investigación y desarrollo de capacidades.

El plan actual ejecuta sus prioridades en las cuatro primeras dependencias temáticas, dado que considera que “sin estructuras propicias ni directrices fuertes, la planificación y diseño urbano apropiado siempre supondrán un obstáculo.... Y sin una buena planificación y diseño, cualquier programa de vivienda y mejoramiento de asentamiento precario será difícil, si no imposible, de aplicar”.



e) Estrategia Española de Economía Circular:

Se encuentra en fase de borrador y en ella se identifican cinco sectores prioritarios de actividad en los que incorporar este reto para conseguir una España circular: sector de la construcción, de la agroalimentación, de la industria, los bienes de consumo, y el turismo.

La Estrategia contiene un Plan de Acción 2018-2020 en el que en la línea actuación referida a "Producción y diseño" se señala que "Las obras de construcción deberían proyectarse, construirse y demolerse de tal forma que la utilización de los recursos naturales sea sostenible y garantice en particular: la reutilización y la reciclabilidad de las obras de construcción, sus materiales y sus partes tras la demolición...

Asimismo, en la línea de actuación referida al "Mercado de materias primas secundarias", se recoge la necesidad de valorizar los residuos de construcción y demolición como materias primas secundarias y de "promover que en los proyectos de arquitectura se utilicen materiales y técnicas de gestión sostenible en base a los siguientes requisitos:

- Uso de materiales regionales, es decir aquellos que se extraigan y fabriquen en las proximidades del edificio.
- Uso de materiales reciclados, intentando que constituyan una parte significativas del total.
- Uso de mobiliario y materiales reciclables, es decir, aquellos que son homogéneos o cuyos componentes pueden separarse con facilidad.
- La madera o cualquier producto forestal utilizado deberá estar certificado, de tal modo que se garantice que procede de un bosque gestionado de forma sostenible".

B.2.5.1.- SECTORIALES

El objeto principal del presente documento es la incorporación de usos de suelo residencial en el Plan Parcial Sector 2 con la consiguiente afección a la normativa sectorial.

a) Derivadas de la legislación de Carreteras:

En la zona de actuación no existen carreteras de ámbito estatal, autonómico o provincial.

Hay que considerar que uno de los bordes de la intervención, situado al este, es el Camino del Barrero.

Este vial, regulado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar, debe de considerar los siguientes aspectos:

Artículo 188. Protección de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras (DS)
3. La distancia mínima de los cerramientos de parcelas con frente a cualquier camino de uso público o que dé servicio a más de una propiedad, será de cinco (5) metros al borde de la explanación. (DU)

La intervención va a respetar esta afección no situando cerramientos ni edificaciones a con una proximidad menor a 5 metros.

b) Derivadas de la legislación de Vías Pecuarias:

No existen vías pecuarias en el ámbito de la modificación.

MEMORIA

ARQUITECTO MARTIN J. MOLINA BUITRAGO

Página 49



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80020DA5100Y8O7X3E1Q0F3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 24/07/2024
[--RR.DD.--] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2024 1583 - 24/07/2024 09:56
[--RR.DD.--] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 16078 - 24/07/2024 09:48

ENTRADA: 202416078
Fecha: 24/07/2024
Hora: 09:48
Und. reg:REGISTRO

CSV: 07E80020DA5100Y8O7X3E1Q0F3



c) Derivadas de la Legislación de Aguas:

De acuerdo a P.G.O.U. en su memoria punto 4.1.3, aprobado en 2010, determina que el Plan Director del sistema de abastecimiento de agua de Andújar para el año 2019 consideraba una población de 42.904 y el propio plan general estimaba una población de 42.642 personas.

Tomando como punto de partida el P.G.O.U. y sus límites poblacionales, los cuales muy superiores a las previsiones actuales el cual estimaba como límite poblacional de 42.642. Con nuestra innovación aumentamos la población en 100 viviendas x 2,4 hab./viv. en 240 personas con lo que hace un total de 42.882, lo cual entra dentro de los límites marcados por el Plan Director de Aguas.

Por otro lado hay que considerar que el aumento de viviendas se realiza sustituyendo la edificabilidad de uso terciario a la de uso residencial. De esta forma, el consumo de agua del uso terciario se convierte en uso residencial.

Por ello el consumo de agua, de acuerdo a los datos del INE que hay disponibles hasta la fecha de 2016 indica que, por vivienda tiene un consumo medio de 136 litros por lo que teniendo en cuenta el número máximo de viviendas a desarrollar es de 100 hacen una demanda total de 13.600 litros, y las industrias y comercio, asimilables a uso de suelo terciario, tienen un consumo de 0,12 m3/m2 de suelo destinado a él. En nuestra ordenación 11.725,43 m2 que con anterioridad estaban destinados a suelo terciario suponían 14.070,52 m3 de agua y ahora se destinarán a suelo residencial, que será equivalente.

d) Derivadas de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

El ámbito de la modificación no afecta a ningún ámbito o elemento catalogado, por lo que no se produce ninguna afección por este motivo, además no se realizarán ningún tipo de obras que afecte a la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

e) Derivadas de la legislación del Sector de las Telecomunicaciones:

El consumo y utilización que puede producirse en las parcelas en las que pueda implantarse un uso residencial, debido a la ubicación y dimensión de las parcelas, es análogo al que puede tener cualquier edificación de carácter terciario, por lo que no se produce ninguna afección derivada de la Legislación del Sector de las Telecomunicaciones.

f) Derivadas de la legislación del Sector Eléctrico:

El consumo y utilización que puede producirse en las parcelas en las que pueda implantarse un uso residencial, debido a la ubicación y dimensión de las parcelas, es análogo al que puede tener cualquier edificación de carácter terciario, por lo que no se produce ninguna afección derivada de la Legislación del Sector Eléctrico.

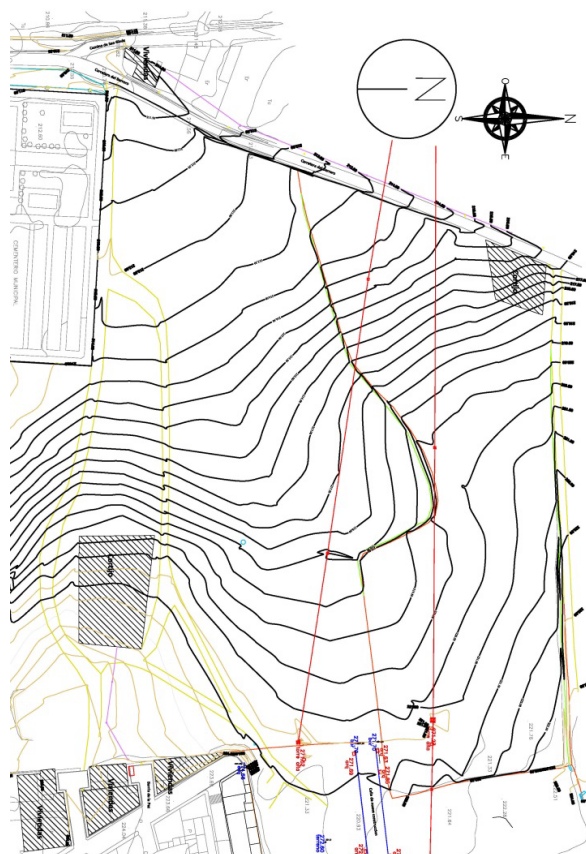
En la zona norte de la actuación y cruzando de este a oeste existen dos líneas eléctricas aéreas de alta tensión que deberán ser soterradas cuando se realice la urbanización.



Estas líneas disponen de una servidumbre de paso aérea que comprende además del vuelo sobre el predio sirviente el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía.

Esta servidumbre será anulada una vez que la instalación eléctrica sea desmantelada y sustituida por una nueva subterránea con su correspondiente servidumbre y situada en la vía pública.

El consumo y utilización que puede producirse en las parcelas en las que pueda implantarse un uso residencial, debido a la ubicación y dimensión de las parcelas, es análogo al que puede tener cualquier edificación de carácter terciario, por lo que no se produce ninguna afección derivada de la Legislación del Sector Eléctrico.



g) Derivadas de la legislación de Policía Sanitaria Mortuoria:

Junto al sector nos encontramos con el Cementerio Municipal cuyos terrenos colindantes están afectados por la normativa que regula este tipo de equipamientos.

Tras la modificación del “Decreto 95/2001 de 3 de abril” y del “Decreto 62/2012 de 13 de marzo” por el “Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria” mediante el apartado “1.º de la disposición final sexta del D [ANDALUCÍA] 36/2014, 11 febrero, 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” el “Artículo 39 Requisitos de emplazamiento de los cementerios” queda redactado del siguiente modo:

1. El emplazamiento de cementerios deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Los terrenos serán permeables.

b) Alrededor del suelo destinado al cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

2 La zona de protección podrá reducirse o eliminarse de forma justificada, previo informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería competente en materia de salud.

Cualquier modificación en la zona de protección, tanto si afecta a la clasificación, a la categoría o al uso del suelo, estará sometida igualmente a informe de evaluación de impacto en salud.

3. La delimitación de la zona de protección no conllevará por sí sola la situación de fuera de ordenación de edificaciones existentes legalmente construidas, salvo que así lo prevea expresamente el correspondiente instrumento de planeamiento.

4. La ampliación de cementerios que supongan incremento de superficie, así como aquellas que aun no suponiendo incremento de superficie sí conlleven aumento del número total de sepulturas



previstas en el proyecto inicial requerirán igualmente informe de evaluación de impacto en salud.

5. El informe de evaluación de impacto en salud previsto en el presente artículo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, tendrá carácter preceptivo y vinculante, y se evacuará en el plazo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en el plazo señalado.

En cumplimiento de la normativa las edificaciones deben separarse una distancia de 50 m a no ser que, previo informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería competente en materia de salud, esta distancia pueda reducirse o anularse.

Desde el P.G.O.U. de Andújar se determina de forma clara que una de las zonas más importantes de crecimiento de la ciudad es el P.P. Sector 2 incluso teniendo en cuenta la situación del Cementerio Municipal. Por esa circunstancia y con objeto de integrar los usos del suelo atendiendo a la actitud conciliadora de la legislación vigente, la presente innovación pretende eliminar parcialmente esta protección para poder alcanzar los sus objetivos. Esta integración la provocamos del siguiente modo:

- Se produce una separación física entre el suelo terciario y el cementerio en todo su contorno. En la parte más próxima esta distancia alcanza los 10 m destinados a áreas libres destinadas a zonas peatonales, recreo y esparcimiento.
- Al incorporar un frente continuo de uso terciario en la trasera del cementerio provocamos que, aunque éste se encuentre ahí, la potencia e influencia de la manzana comercial va a provocar que se disipe u olvide la ubicación del cementerio.

Por ello y acogiéndonos al punto 2, y previo informe favorable de la Consejería, la ordenación propuesta cumple con los requisitos exigidos por el Reglamento de policía Mortuoria.

B.2.5.1.- TERRITORIALES

a) Derivadas del Decreto Legislativo 1/2012, Ley del Comercio Interior de Andalucía:

Tras la entrada en vigor del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (LCIA) se innova sustancialmente la anterior Ley 1/1996, de 10 de enero, en los siguientes aspectos:

En la nueva redacción del artículo 21.4, se establece que "Tendrán incidencia territorial los establecimientos comerciales, individuales o colectivos, cuya implantación tenga impacto de carácter supramunicipal sobre su entorno o alguno de sus elementos significativos. En todo caso, se considerará que tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista".

La nueva redacción del artículo 26 de la Ley 1/1996, establece requisitos y contenidos para el planeamiento urbanístico que "prevea o permita la implantación de grandes superficies minoristas"

La presente Modificación, no altera los parámetros del actual P.G.O.U., por lo que estimamos que está acreditado que tampoco por esta vía se produciría posible "incidencia territorial".

b) Derivadas de la Ley 13/2005 de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo:

El artículo 23 de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, contiene una nueva letra c en el apartado 3 del artículo 18 con la siguiente redacción:

"c. En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de



protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.”

En la Modificación que se plantea en este documento se aumenta el uso de suelo residencial y por lo tanto las reservas de suelo de vivienda Protegida serán, de acuerdo a la LISTA de un mínimo del 30% de la superficie construida de uso residencial.

En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Este suelo está reservado en el borrador de la Modificación del Plan Parcial Sector 2 del P.G.O.U. de Andújar. De igual modo, el documento borrador se establece el Plan de Etapas y Unidades de Ejecución.

c) Derivadas de la Funcionalidad de la Red Viaria:

El objeto de la presente modificación no condiciona ni modifica la funcionalidad ni seguridad de la red viaria actual, por lo que tampoco puede producir ningún tipo de afección a la misma.

d) Derivadas del Plan del Medio Ambiente de Andalucía Horizonte 2017

Aprobado mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de 14 de febrero de 2012 constituye la figura de planificación integradora, mediante la cual se diseña e instrumenta la política ambiental de la comunidad autónoma hasta el año 2017.

En su interior nos encontramos con la regulación que realiza de la ORDENACIÓN Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO estableciendo un Modelo Territorial de Andalucía basado en:

- Principios orientadores
 - o La diversidad natural y cultural de Andalucía.
 - o El uso sostenible de los recursos.
 - o La cohesión social y el equilibrio territorial.
 - o La integración y la cooperación territorial.
- Referentes territoriales básicos
 - o Sistema de ciudades: son las estructuras que se deducen de la red de asentamientos urbanos y rurales de Andalucía y las relaciones capaces de generar redes o sistemas territoriales.
 - o Esquema básico de articulación territorial de Andalucía: se trata de las vinculaciones entre los diferentes componentes del Sistema de Ciudades.
 - o Unidades territoriales: son las principales ciudades y sus áreas metropolitanas, las unidades territoriales litorales e interiores basadas en redes de ciudades



medias, y las unidades territoriales organizadas por centros rurales. Son áreas definidas por su homogeneidad física y funcional.

- o Dominios territoriales: son las grandes piezas geográficas susceptibles de contener las estrategias más globales sobre los usos del territorio.

El plan de medio ambiente establece diferentes dominios territoriales situando la actuación que nos ocupa en el sector Valle del Guadalquivir. Describe a este ámbito geográfico como “considerable extensión, muy rico natural y culturalmente, y caracterizado por una intensa ocupación a lo largo de la historia”.

El Plan del Medio Ambiente propone una serie de mejoras para la integración territorial que potencien las actividades económicas y consolidación de sistemas productivos locales a través de las experiencias de los Grupos de Desarrollo Rural; la mejora de la eficiencia ecológica del espacio agrario y la puesta en valor de las redes de ciudades patrimoniales.

La actuación que nos ocupa no realiza ninguna actuación en contra de la integración del modelo territorial tanto en cuanto el planeamiento vigente, a través del P.G.O.U. de Andújar, establece la zona como urbanizable.

Otro punto que la ley considera es la URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN estableciendo una clasificación de ciudades de acuerdo a su tamaño poblacional en la que Andújar se encuentra en ciudades de tipo medio que se encuentran integradas en el medio. Son, como en Andújar, agrocidades del Valle del Guadalquivir que se caracteriza por tener un conjunto histórico con alto valor patrimonial y con un importante desarrollo industrial.

La ocupación del suelo por el proceso urbanizador debe y está consensuado por el propio P.G.O.U. de Andújar. De igual modo regula en crecimiento sostenido de la localidad.

Respecto a los residuos:

La localidad cuenta con planta de Tratamiento de Residuos procedentes de Construcción y Demolición gestionada por la empresa ResurJa, empresa que nace en 2017 de la mano de la Diputación Provincial de Jaén y Urbaser como un instrumento para la gestión integral de todos los servicios ligados a la gestión de la basura recogida, tratamiento y eliminación. Los propios residuos generados por las obras de urbanización así como de construcción deben ser tramitados a través de este tipo de plantas de tratamiento. Esa gestión es realizada por el técnico que elabora y gestiona los residuos de obra y por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Andújar.

Respecto a las áreas libres:

Por otro lado las recomendaciones que emite la Organización Mundial de la Salud está el que las ciudades puedan disponer como mínimo, de entre 10 y 15 m2 de área verde por habitante, que deben estar distribuidos de forma proporcional y equitativa en relación a la densidad de población y por tanto, a la edificación existente. Una distribución equilibrada de las zonas verdes en el territorio que ocupan las ciudades contribuye a mejorar la calidad de vida de sus habitantes. En



nuestro caso, la cesión de espacios libres es la regulada por la LISTA.

En la nueva ordenación propuesta, no hemos aumentado ni la superficie del sector ni la edificabilidad por lo que las cesiones de sistemas locales no varían aunque los Sistemas Generales al haber aumentado la población deben a su vez aumentar para mantener la proporción existente actualmente.

	ANTERIOR PROPUESTA ORD.	NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	AUMENTO EN ORDENACIÓN
DOTACIONES			
ESPACIOS LIBRES	9.248,73	10.731,00	1.482,27
EQUIPAMIENTO	3.185,40	4.311,00	1.125,60
APARCAMIENTO	441	454	13

Respecto a los cálculos totales se deben cumplir con los mínimos exigidos por la LISTA:

RESERVAS MINIMAS	OBSERVACIÓN	LISTA	ORDENACIÓN
USO TERCIARIO (LISTA)			
DOTACIONES	MIN. 14 M2/SUP. SECTOR	11.148,90	15.042,00
ESPACIOS LIBRES	MIN. 10% SUP. SECTOR	7.963,50	10.731,00
EQUIPAMIENTO	MIN. HASTA 14%	417,90	4.311,00
APARCAMIENTO	MIN. 1 UD/100 M2 EDIF.	367	454
USO RESIDENCIAL (LISTA)			
DOTACIONES	MIN. 30 M2/100 M2 EDIF.	10.992,59	15.042,00
ESPACIOS LIBRES	MIN. 18 M2/100 M2 EDIF.	6.595,56	10.731,00
ESPACIOS LIBRES	MIN. 10% SUP. SECTOR	7.963,50	10.731,00
ESPACIOS LIBRES	MÁX. COMPUTABLE 21 M2/100 M2 EDIF.	7.694,82	10.731,00
EQUIPAMIENTO	MIN. 30 M2/100 M2 EDIF.- MAX. COMP.	261,59	4.311,00
APARCAMIENTO	MIN. 1 UD/100 M2 EDIF.	367	454

La justificación de los estándares mínimos, es el Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar establece que, de acuerdo a sus previsiones de crecimiento poblacional y los sistemas generales a desarrollar por el mismo, el parámetro metro cuadrado de sistema general por habitante sería de 5,9 m2/habitante.

Al incorporar al planeamiento la modificación que nos ocupa, la cual aumenta el número de viviendas, justificamos que este parámetro no se modifica con la inclusión de nuevos espacios libres.

El estándar de Sistema General de Espacios Libres en el municipio de Andújar establecido como objetivo por el PGOU vigente en 5,9 m²/hab. La presente modificación propone la ejecución de 100 nuevas viviendas máximo.

Aplicando la ratio de habitantes por viviendas establecido en 2,4 por la Orden de 29 de septiembre de 2008 de la consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por el que se regula el mencionado coeficiente, dicho aumento supone un incremento en el horizonte de población del plan general de 240 habitantes.



De este modo para que la ratio Espacios Libres por habitante no se modifique la ordenación propuesta debe incrementar en al menos 1.416,00 m2 las áreas libres establecidas por el P.G.O.U. de Andújar. Considerando los parámetros mínimos de Sistema General de Espacios Libres exigidos por el plan (correspondientes a los parámetros mínimos de la LISTA) la cifra mínima de Espacios Libres debe ser de al menos 1.416,00 m2 sumados a los destinados en la ordenación de 9.248,73 m2 que hacen un total de 10.664,73 m2 como superficie mínima de la nueva ordenación de espacios libres.

Las zonas verdes del ámbito que nos ocupamos se regulan en estos dos tipos:

- Grupo II: Zonas verdes extensas de utilidad decorativa y recreativa como espacio común o privado con predominio de flora ornamental. Pertenecen a este grupo en general los parques públicos, sean estos de barrio, distritos o metropolitanos y sus dotaciones
- Grupo IV: Espacio lineales de naturaleza viaria, como son las dotaciones de avenidas y enlaces urbanos.

Dentro de este último grupo nos encontramos la mayor parte de espacios libres de la propuesta. Se realiza una gran reserva de espacio de conexión entre la Ronda Mestanza y su área libre lineal que conecta con la nuestra a través de un puente con amplitud suficiente para que las personas, vehículos a motor y vehículos no motorizados tengan acceso al nuevo desarrollo. Como ya hemos explicado y mostrado mediante este esquema conectamos las áreas libres.



Por otro lado, la nueva ordenación dispone de un parque del tipo II más enfocado al uso residencial del que se encuentra junto a él. Parque de tipo ornamental, punto de encuentro de los vecinos y vecinas y de esparcimiento de niños y niñas y jóvenes.

Así concluimos que la actuación no produce incidencias en este aspecto.

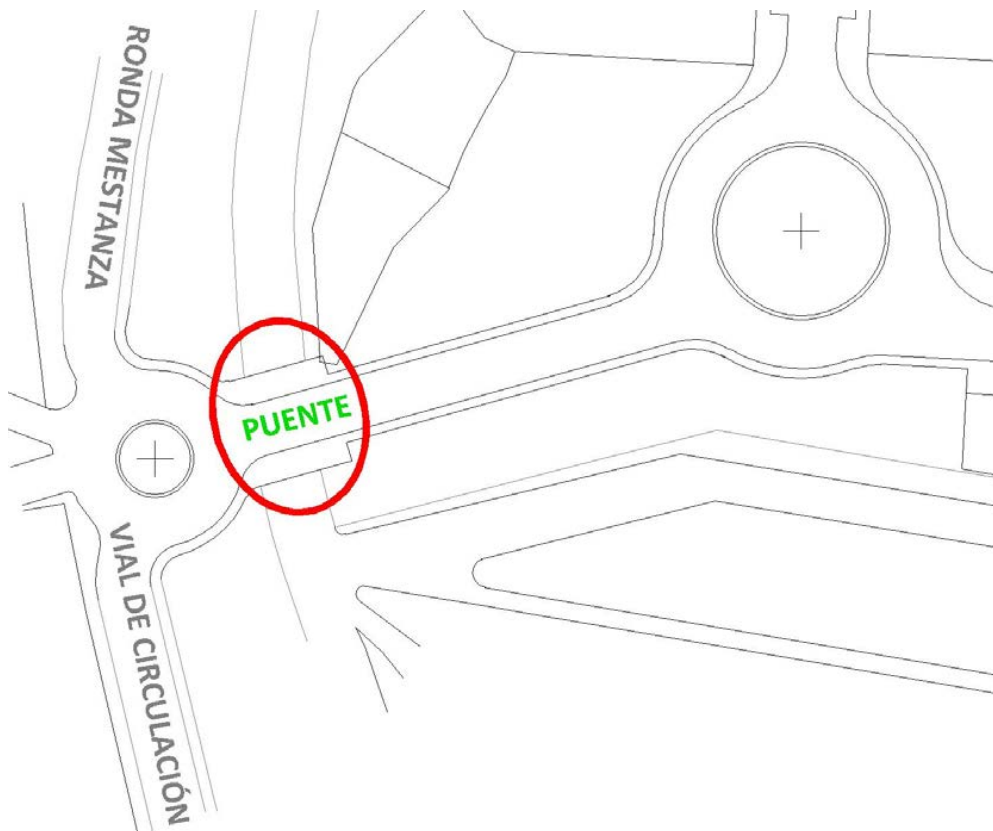


Respecto al transporte y la movilidad urbana:

El Plan del Medio Ambiente considera que el fuerte incremento que se ha producido en los desplazamientos por carretera, especialmente los urbanos y metropolitanos, ha tenido su mayor exponente en el uso del vehículo privado frente a la opción del transporte público de viajeros.

Esto conlleva un deterioro de la calidad de vida a consecuencia de la congestión del tráfico y contaminación producida por emisiones de gases y ruidos.

Para mejorar la movilidad en la conexión del sector con el resto de núcleo urbano, aprovechando la vía urbana de gran capacidad como es la Ronda Mestanza, se resolvió la conexión con esta arteria principal mediante un puente.



Esta conexión también se resuelve a efectos de zonas verdes como se ha descrito en el punto anterior y mediante estas áreas libres las conexiones peatonales se favorecen y se potencian.

De esta forma, la eficacia en la movilidad aumenta de forma exponencial:

- Reduciendo el tiempo de utilización de los vehículos a motor
- Reducir la emisión de gases GEIs ya que se favorece la movilidad urbana.



e) Derivadas de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y al Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

El promotor de las obras de urbanización y/o edificación del sector será el encargado de asegurar el tratamiento adecuados de sus residuos por alguna de las siguientes vías:

- Realizar el tratamiento de los residuos por sí mismo.
- Encargar el tratamiento de sus residuos a un negociante, o a una entidad o empresa, todos ellos registrados conforme a lo establecido en esta Ley.
- Entregar los residuos a una entidad pública o privada de recogida de residuos, incluidas las entidades de economía social, para su tratamiento.

Dichas operaciones deberán acreditarse documentalmente.

El productor u otro poseedor inicial de residuos comerciales no peligrosos deberá acreditar documentalmente la correcta gestión de sus residuos ante la entidad local o podrá acogerse al sistema público de gestión de los mismos, cuando exista, en los términos que establezcan las ordenanzas de las Entidades Locales.

El Decreto 72/2012 indica que "Los instrumentos para la ordenación del territorio establecerán criterios para la ubicación de instalaciones de gestión de residuos. El planeamiento urbanístico general desarrollará las previsiones de los planes de ordenación del territorio e incluirá las reservas de suelo necesarias para la construcción de puntos limpios en los términos previstos en los planes de gestión de residuos, así como las determinaciones correspondientes dentro del sistema de equipamientos o de servicios técnicos que resulten necesarios."

Andújar cuenta con planta de Tratamiento de Residuos procedentes de Construcción y Demolición gestionada por la empresa ResurJa, empresa que nace en 2017 de la mano de la Diputación Provincial de Jaén y Urbaser como un instrumento para la gestión integral de todos los servicios ligados a la gestión de la basura recogida, tratamiento y eliminación. Los propios residuos generados por las obras de urbanización así como de construcción deben ser tramitados a través de este tipo de plantas de tratamiento. Esa gestión es realizada por el técnico que elabora y gestiona los residuos de obra y por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Andújar.

El Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2019, y el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020 tiene por objetivos los siguientes efectos ambientales:

- Descenso del ritmo de crecimiento de la tasa unitaria de generación de residuos. El programa específico orientado a la prevención de la generación de residuos, promoverá cambios en los comportamientos y hábitos de todos los agentes sociales y económicos.
- Reducción de la presión sobre los recursos materiales y consumos energéticos. Las medidas de prevención en las etapas previas a la recogida selectiva, pueden llegar a tener un efecto relevante sobre el consumo y el procesado de materias primas, el diseño de productos, el transporte y distribución, la compra y utilización por parte de los usuarios o la reutilización. Por su parte, las medidas de gestión conllevan la mejora de la recogida selectiva de residuos, la



- potenciación de la responsabilidad de los productores en la adecuada gestión, así como la disminución del consumo de materias primas y combustibles debido al aumento de la valorización de los recursos contenidos en los residuos.
- Gestión sostenible de los recursos. Introducción de políticas tendentes a sustituir las materias primas o energías primarias no renovables por materias secundarias o combustibles alternativos derivados de residuos.
 - Beneficios medioambientales. Minimización de los riesgos potenciales de afección al suelo, el agua y la atmósfera, a través del desarrollo de programas específicos orientados a garantizar la adecuada gestión de los residuos de acuerdo con la jerarquía establecida en la Directiva Marco.
 - Reducción de riesgos medioambientales asociados al transporte de residuos. Ampliación y mejora de la red de infraestructuras existentes sobre la base de criterios que se apoyan en los principios de jerarquía en la gestión, así como en los de autosuficiencia y proximidad.
 - Mejora permanente en la gestión de los residuos no peligrosos. Promoción de la aplicación de las Mejores Técnicas Disponibles por tipologías de residuos, siempre que sean técnica y económicamente viables.
 - Refuerzo de la protección al medioambiente. Medidas específicas de vigilancia y control de las instalaciones de gestión de residuos por parte de la Administración. Definición de herramientas y sistemas que faciliten la obtención, el análisis y la explotación de los datos y permitan profundizar en el conocimiento de la producción y la gestión de los residuos en Andalucía.
 - Contribución positiva en la generación de empleo. Durante la fase de construcción y durante la vida útil de las instalaciones, se contribuirá a la dinamización socioeconómica de las áreas incluidas en la expansión de la red de infraestructuras de gestión.
 - Compensación territorial y homogeneización de los recursos y servicios. Constitución de una estrategia de gestión regional e integral que promueva la coordinación interterritorial e impulse el reciclaje, la recuperación y la valorización de los residuos.
 - Desarrollo de las competencias de vigilancia y control por parte de la Administración de la Junta de Andalucía. Las atribuidas por el artículo 98.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, introduciendo mecanismos de seguimiento, control y revisión.
 - Colaboración entre todas las administraciones implicadas en la gestión de los residuos. Establecimiento de las herramientas necesarias para configurar un sistema de captación de datos estándar que unifique criterios, adaptado a las diferentes características de cada gestión pero que garantice la trazabilidad de los residuos.
 - Reducción del espacio necesario para vertederos, y de sus impactos asociados. Valorización energética del biogás. Descenso en la emisión de gases de efecto invernadero (GEI). Introducción de políticas y medidas encaminadas a la optimización de la eficiencia energética de los procesos de tratamiento, valorización o eliminación de los residuos, la recuperación del biogás de vertedero y la integración de la planificación de residuos en la Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático.



Ante estos objetivos el desarrollo da respuesta objetiva mediante su planeamiento.

- Se aumentará el número de puntos de depósito y recogida de basura en los viales.
- Se minimizan los residuos de tierras procedentes de la excavación ya que serán reutilizados en los partes de viales que necesiten rellenos.
- La incorporación al plan parcial de nuevo suelo destinado a uso residencial o vivienda con intención de priorizar los principios de cercanía.
- El control y vigilancia de residuos se lleva a cabo por el Excelentísimo Ayuntamiento de Andújar, de acuerdo a la normativa la gestión de residuos de la obra debe ser entregada ante ese organismo oficial.
- La nueva ordenación planteada que considera un tamaño de manzana de tamaño mucho menor que la inicialmente planteada lo que permite un descenso en los trayectos con vehículos a combustión por lo que se produce un descenso en la emisión de gases de efecto invernadero (GEI).

e) Derivadas del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba 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.

Realizado un estudio acústico conforme a la normativa vigente las medidas y recomendaciones a adoptar en la innovación son las siguientes:

- Las construcciones en parcelas terciarias cumplirán, según ordenanzas, retranqueo a lindero de parcela con uso residencial la una distancia igual a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.
- Se define una Zona de Transición ZT1 entre las ASA 7 y 5 y la ASA 8 que incluye la parcela 3 y el Área Libre 1 cuyos objetivos de calidad son L_d 60/L_e 60/L_n 50. Las actividades a realizar en el suelo terciario incluido en la zona de transición (Parcela 3) tendrán una limitación de valores de emisión L_{kdl} 55 / L_{ke} 55 /L_{knl} 45. Se podrán establecer actividades o espacios dotacionales como aparcamientos con un bajo impacto sonoro, etc. y aquellas otras de acuerdo a lo indicado en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, conforme al área asignada.
- Se define una Zona de Transición ZT2 entre la ASA 3 y las ASAS 5 y 7 que incluye desde el límite del cerramiento exterior del Cementerio Municipal y la anchura del vial existente hasta el límite del ASA 3. Se realizará un Estudio Acústico cuando se realice el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Sector 1. Con el actual PGOU la distancia entre el terreno de uso industrial y el cementerio es de 50 m que es la exigida por la normativa en el momento que se redactó dicho PGOU.
- Las actividades que se implanten en la ASA 6 requerirán, para la obtención de licencia, de un Estudio Acústico que permita valorar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica teniendo en cuenta que existe una incompatibilidad de más de 5 dBA con respecto al ASA 5. Este estudio acústico se deberá realizar para todas las actividades que se desarrollen en las zonas clasificadas como áreas de sensibilidad acústica de tipo "d" y deberán cumplirse los valores de inmisión de la



- tabla VII del Decreto 6/2012 para el área correspondiente o los de la ordenanza municipal, si estos fuesen más restrictivos.
- En la Parcela 2.1 y 2.2 como en la zona de equipamiento, pueden incluirse actividades relacionadas con los servicios funerarios siempre y cuando se pueda demostrar el cumplimiento, antes de la calificación ambiental o de la declaración responsable, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
 - Respecto a la futura Ronda Norte, a la hora de elaborar el instrumento de desarrollo y en su diseño de trazado, se deberá tener en cuenta tanto la zona tipo “d” como la de tipo “e”, considerando que es un área de sensibilidad acústica tipo “f”, por lo que deberá cumplir con los valores límite de inmisión de la Tabla VIII del Decreto 6/2012 en su límite perimetral den función del área acústica colindante, todo elaborado con un Estudio Acústico.
 - La Ronda Norte es un área de sensibilidad acústica tipo “f” por lo que los límites de inmisión de la Tabla VIII del Decreto 6/2012 son las áreas acústicas colindantes en su límite perimetral. De este “modo en su límite nos encontramos con zona tipo “d” y tipo “e”. Para garantizar los límites de inmisión sobre el Cementerio Municipal, zona acústica tipo “e”, y a su paso por el ASA 7, se considera necesario realizar un cerramiento perimetral de materiales y altura que permitan una atenuación acústica suficiente para alcanzar los objetivos de calidad acústica de dicha tabla.
 - La Ronda Norte tendrá una limitación de la velocidad máxima a 30 km/h para los vehículos pesados y 50 km/h para el resto de vehículos. De esta forma la generación de ruido se minimiza cumpliendo con los niveles máximos permitidos para el ASA 10 establecidos en Ld 65/Le 65/Ln 55.
 - En el Vial Principal no podrán circular vehículos pesados tipo N3 (cuya masa máxima sea superior a 12 t o superior). Los vehículos pesados de categoría N2 (cuya masa máxima sea superior a 3,5 t pero no a 12 t) tendrán una limitación de la velocidad máxima a 30 km/h. El resto de vehículos tendrá una limitación de velocidad de 50 km/h. De esta forma la generación de ruido se minimiza cumpliendo con los niveles máximos permitidos para el ASA 10 establecidos en Ld 65/Le 65/Ln 55.
 - En el resto de viales interiores no podrán circular vehículos pesados.
 - Las actividades nocturnas que son compatibles con los usos del sector son aquellas que no superen los Índices de Ruido Ln del ASA en el que se encuentra y que corresponde a:

Parcela 1 = Ln = 65

Parcela 2 = Ln = 55

Parcela 3 = Ln = 50

Parcela 4 = Ln = 60

Parcela 6.1 = Ln = 60

Parcela 9.1 = Ln = 60

Tales actividades como Salas de Reunión con espectáculos o industria pesada que superen estos niveles, se prohíbe su implantación en el sector.

De forma adicional al obligatorio estudio acústico que la normativa sectorial conforme al artículo 43.2 del Decreto 6/2012.



B.2.5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

A continuación se recoge la ficha, del ámbito que es objeto de la presente innovación, resultante de las alteraciones introducidas por dicha innovación, para alcanzar sus objetivos, y con los criterios anteriormente expuestos.

Marcamos con sombreado los nuevos textos introducidos.

Marcamos con tachadura los textos a eliminar del original.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA				S-2
DENOMINACIÓN	TERCIARIO NORTE-INNOVACIÓN	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO Nº	AND-2.1	
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 9,552404	SIN S. G. : 7,963499		
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
OBJETIVOS:	- Posibilitar una actuación para usos terciarios en el norte de la ciudad - Realizar una transición ordenada entre suelo residencial y suelo terciario. - Ordenar los espacios y edificaciones en torno al cementerio municipal.			
USO GLOBAL:	TERCIARIO			
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)				
VALOR DE CÁLCULO			TOTAL	
TERCIARIO			24.429,21	
RESIDENCIAL LIBRE			8.548,94	
RESIDENCIAL PROTEGIDO			3.663,83	
TOTAL			36.641,98	
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN PARA CADA TIPO DE USO CONSTRUIBLE EN LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS SEGÚN MODIFICACIÓN				
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE			1,00	
VIVIENDA EN RÉGIMEN PROTEGIDO ESTATAL/AUTONÓMICO/MUNICIPAL			0,60	
TERCIARIO			1,00	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO PREVIO A LA INNOVACIÓN			0,34523	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO TRAS LA INNOVACIÓN			0,343264	
APROVECHAMIENTO MEDIO DE LOS PROPIETARIO DE LA U.E. 2A, U.E. 2B Y U.E. 3 TRAS LA INNOVACIÓN SIN INCLUIR LA U.E. 1			0,30308196	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR SIN INCLUIR LA U.E. 1			26.858,81	
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR			23.692,93	
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR			3.165,88	
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN DE USO Y TIPOLOGÍA (APROVECHAMIENTO/EDIFICABILIDAD)			0,90	



ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD (m² construidos) SIN INCLUIR LA U.E. 1	
VALOR DE CÁLCULO	TOTAL
PROPIETARIOS DEL SECTOR	PROYECTO DE REPARCELACIÓN
CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR	PROYECTO DE REPARCELACIÓN
TOTAL	31.308,65
CESIONES DOTACIONES MÍNIMAS	
ZONA VERDE / ÁREA LIBRE SISTEMA LOCAL	9.248,73
ZONA VERDE / ÁREA LIBRE SISTEMA GENERAL	1.416,00
EQUIPAMIENTO – SISTEMA LOCAL	3.185,40
EQUIPAMIENTO – SISTEMA GENERAL	1.125,60
APARCAMIENTOS	367
SISTEMAS GENERALES	15.889,05
VIVIENDAS	
LIBRES	-
PROTEGIDAS	-
TOTAL	100
CONDICIONES DE DESARROLLO: - En la ordenación del sector se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 95/2001 de 3 de abril artículo 39, sobre zonas de protección del cementerio y sus modificaciones mediante el Decreto 62/2012 y el Decreto 36/2014, el cual este último, permite tras aprobación de Evaluación de Impacto de Salud, construcciones cercanas al Cementerio. - Se dará continuidad a las calles de los bordes que se reflejan en el plano de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. La conexión entre la Ronda Mestanza se realizará preferiblemente a nivel, por lo cual se elevará la cota de la Ronda San Julián para conectarla con la glorieta prevista y el vial de acceso al plan parcial se realizará al nivel de la primera, quedando la Ronda San Julián por debajo de esta conexión. - Las dotaciones se localizarán mayoritariamente en la zona de protección de los 50 metros próxima al cementerio. Dichas dotaciones tienen que ser compatibles con lo establecido en el Decreto 95/2001, es decir, la zona deberá estar libre de toda construcción, aunque podrá estar ajardinada y sus modificaciones mediante el Decreto 62/2012 y el Decreto 36/2014. - Las zonas verdes mantendrán un porcentaje mínimo de un 50% de su superficie que permita el drenaje por infiltración en el terreno. Se plantará arbolado de porte y sombra con especies adecuadas y características del valle del Guadalquivir. - Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 454.432 € 462.405,00 € tras la actualización de la superficie real del sector. Este coste, que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector. - Se establece un plazo de un (1) año, desde la aprobación definitiva del PGOU, para la presentación del Plan Parcial para su tramitación. Cumplido este plazo el Ayuntamiento podrá modificar el sistema de actuación a Cooperación.	
CONDICIONES DE DESARROLLO MEDIOAMBIENTALES Y ACUSTICAS: Atenderán a lo indicado en las medidas y recomendaciones a adoptar en la innovación.	



B.2.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

El Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar establece que, de acuerdo a sus previsiones de crecimiento poblacional y los sistemas generales a desarrollar por el mismo, el parámetro metro cuadrado de sistema general por habitante sería de 5,9 m²/habitante.

Al incorporar al planeamiento la modificación que nos ocupa, la cual aumenta el número de viviendas, justificamos que este parámetro no se modifica con la inclusión de nuevos espacios libres.

El estándar de Sistema General de Espacios Libres en el municipio de Andújar establecido como objetivo por el PGOU vigente en 5,9 m²/hab. La presente modificación propone la ejecución de 100 nuevas viviendas máximo.

Aplicando la ratio de habitantes por viviendas establecido en 2,4 por la Orden de 29 de septiembre de 2008 de la consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por el que se regula el mencionado coeficiente, dicho aumento supone un incremento en el horizonte de población del plan general de 240 habitantes.

De este modo para que la ratio Espacios Libres por habitante no se modifique la ordenación propuesta debe incrementar en al menos 1.416,00 m² las áreas libres establecidas por el P.G.O.U. de Andújar. Los Espacios Libres mínimos exigidos por el sector son 7.963,50 m², pero sin embargo, la actual ordenación determina una superficie de 9.248,73 m². Partiendo de esta superficie y sumando los Sistemas Generales de Espacios Libres 1.416,00 m² hacen un total de 10.731,00 m².

JUSTIFICACIÓN ÁREAS LIBRES + VIVIENDAS		
	SUP. A.L. MIN. LISTA	7.963,50
	NÚMERO MAX VIV. INCLUIDAS	100
	ÍNDICE DE HAB/VIV	2,4
	ÍNDICE DE M2 A.L./HAB	5,90
	INCREMENTO A.L. POR INCR. HAB.	1.416,00
	SUP. MIN. A.L. + VIVIENDAS	9.379,50
	SUP. A.L. NUEVA ORDENACIÓN	1.416,00

ÁREAS LIBRES	NUEVO P.P. S2	ANTERIOR P.P. S2
A. LIBRE 1	3.953,00	4.102,17
A. LIBRE 2	1.287,00	1.307,81
A. LIBRE 3	2.100,00	978,00
A. LIBRE 4	1.975,00	1.842,87
A. LIBRE Rotonda	0,00	1.017,88
A. LIBRE SIST. GEN.	1.416,00	0,00
TOTAL	10.731,00	9.248,73
MÍNIMO SIST. LOCALES	7.963,50	
MÍNIMO SIST. GENERALES	1.416,00	



B.2.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

El Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar no determina ninguna media dotacional por habitante. De este modo esta innovación debe establecer este parámetro inicial y proceder al aumento mínimo proporcional de acuerdo al número de habitantes que produce el aumento de viviendas.

Al igual que anteriormente la modificación propone la ejecución de 100 nuevas viviendas máximo. Aplicando la ratio de habitantes por viviendas establecido en 2,4 por la Orden de 29 de septiembre de 2008 de la consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por el que se regula el mencionado coeficiente, dicho aumento supone un incremento en el horizonte de población del plan general de 240 habitantes.

Para calcular la proporción entre equipamiento y habitantes primero obtendremos el suelo destinado a este uso. Se considerará los sistemas generales de equipamientos reflejados en la memoria del P.G.O.U. aprobado en 2010 (Memoria y Plano AND-1E) actualizando los datos con los desarrollos urbanísticos hasta la fecha de esta innovación (como la ampliación del cementerio municipal). Los equipamientos considerados son los públicos ubicados en el núcleo urbano de Andújar y que dan servicio exclusivamente al municipio (se excluyen los equipamientos supramunicipales).

RESUMEN	SUELO
EQUIPAMIENTO DOCENTE	62.447
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	54.533
EQUIPAMIENTO SANITARIO	5.718
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.094
EQUIPAMIENTO CULTURAL	9.875
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO	2.608
SERVICIOS URBANOS	31.674
NUEVOS EQUIPAMIENTOS	10.218
TOTAL	178.167

Estos sistemas generales se repercuten entre los habitantes y obtenemos:

TOTAL EQUIP.	178.166,58
POBLACIÓN	37.975
RATIO/PROPORCIÓN	4,69
AUMENTO DE POBLACIÓN	240
	1.125,60

La cesión de Equipamiento de Sistemas Generales mínima es de: 1.125,60 m2.



B.2.8.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS

AGUAS

De acuerdo a P.G.O.U. en su memoria punto 4.1.3, aprobado en 2010, determina que el Plan Director del sistema de abastecimiento de agua de Andújar para el año 2019 consideraba una población de 42.904 y el propio plan general estimaba una población de 42.642 personas.

Tomando como punto de partida el P.G.O.U. y sus límites poblacionales, los cuales muy superiores a las previsiones actuales el cual estimaba como límite poblacional de 42.642. Con nuestra innovación aumentamos la población en 100 viviendas x 2,4 hab./viv. en 240 personas con lo que hace un total de 42.882, lo cual entra dentro de los límites marcados por el Plan Director de Aguas.

Por otro lado hay que considerar que el aumento de viviendas se realiza sustituyendo la edificabilidad de uso terciario a la de uso residencial. De esta forma, el consumo de agua del uso terciario se convierte en uso residencial.

Por ello el consumo de agua, de acuerdo a los datos del INE que hay disponibles hasta la fecha de 2016 indica que, por vivienda tiene un consumo medio de 136 litros por lo que teniendo en cuenta el número máximo de viviendas a desarrollar es de 100 hacen una demanda total de 13.600 litros, y las industrias y comercio, asimilables a uso de suelo terciario, tienen un consumo de 0,12 m3/m2 de suelo destinado a él. En nuestra ordenación 11.725,43 m2 que con anterioridad estaban destinados a suelo terciario suponían 14.070,52 m3 de agua y ahora se destinarán a suelo residencial, que será equivalente.

Con respecto al sistema de saneamiento se basa en la EDAR de la ciudad de Andújar dimensionada para los caudales siguientes:

Caudal medio diario: 9.418 m3/día

Caudal medio horario: 392 m3/h.

Caudal máximo horario en pretratamiento: 1.177 m3/h.

Caudal máximo horario en tratamientos posteriores: 673 m3/h

Que corresponde a una población equivalente de 45.000 habitantes (por encima de los 37.975 considerados en esta innovación del PGOU). En cualquier caso, estas previsiones iniciales están a punto de superarse en la actualidad, como se deduce de la suma de los caudales diarios.

INSTALACIONES TELECOMUNICACIONES

El consumo y utilización que puede producirse en las parcelas en las que pueda implantarse un uso residencial, debido a la ubicación y dimensión de las parcelas, es análogo al que puede tener cualquier edificación de carácter terciario, por lo que no se produce ninguna afección derivada de la Legislación del Sector de las Telecomunicaciones.



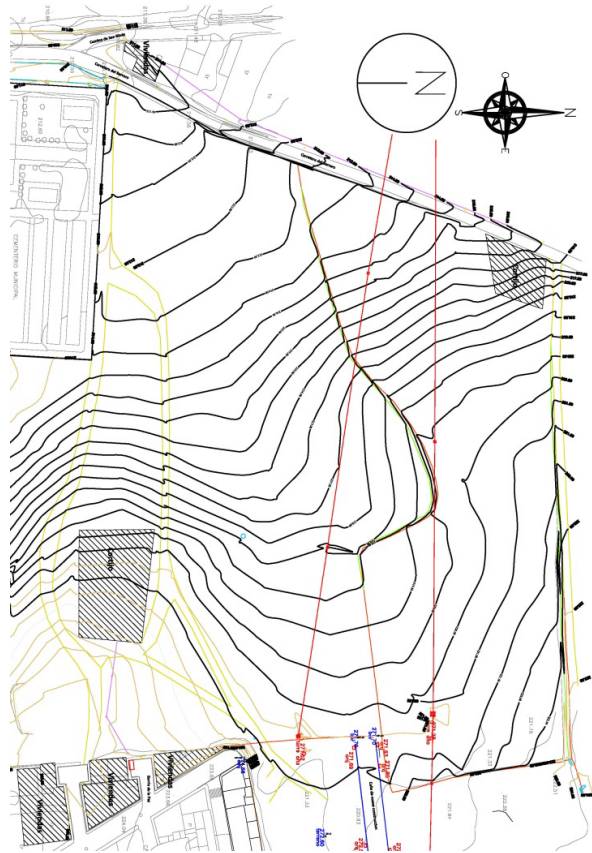
INSTALACIONES ELÉCTRICAS

En la zona norte de la actuación y cruzando de este a oeste existen dos líneas eléctricas aéreas de alta tensión que deberán ser soterradas cuando se realice la urbanización.

Estas líneas disponen de una servidumbre de paso aérea que comprende además del vuelo sobre el predio sirviente el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía.

Esta servidumbre será anulada una vez que la instalación eléctrica sea desmantelada y sustituida por una nueva subterránea con su correspondiente servidumbre y situada en la vía pública.

El consumo y utilización que puede producirse en las parcelas en las que pueda implantarse un uso residencial, debido a la ubicación y dimensión de las parcelas, es análogo al que puede tener cualquier edificación de carácter terciario, por lo que no se produce ninguna afección derivada de la Legislación del Sector Eléctrico.

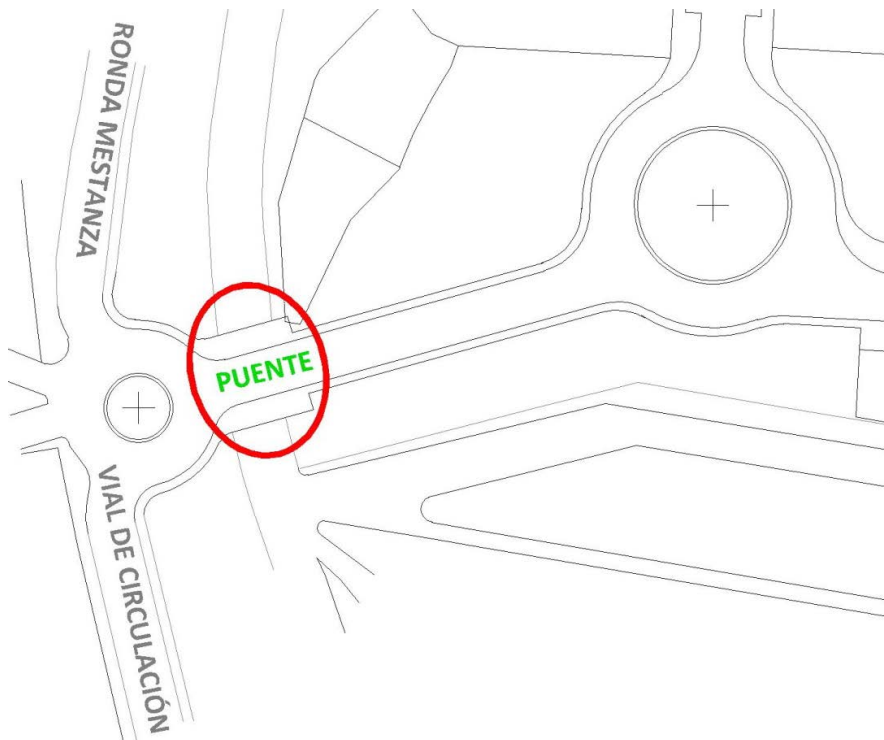


FUNCIONALIDAD DE LA MOVILIDAD Y RED VIARIA:

El objeto de la presente modificación no condiciona ni modifica la funcionalidad ni seguridad de la red viaria actual, por lo que tampoco puede producir ningún tipo de afección a la misma.

El Plan del Medio Ambiente considera que el fuerte incremento que se ha producido en los desplazamientos por carretera, especialmente los urbanos y metropolitanos, ha tenido su mayor exponente en el uso del vehículo privado frente a la opción del transporte público de viajeros. Esto conlleva un deterioro de la calidad de vida a consecuencia de la congestión del tráfico y contaminación producida por emisiones de gases y ruidos.

Para mejorar la movilidad en la conexión del sector con el resto de núcleo urbano, aprovechando la vía urbana de gran capacidad como es la Ronda Mestanza, se resolvió la conexión con esta arteria principal mediante un puente.



Esta conexión también se resuelve a efectos de zonas verdes como se ha descrito en el punto anterior y mediante estas áreas libres las conexiones peatonales se favorecen y se potencian.

De esta forma, la eficacia en la movilidad aumenta de forma exponencial:

- Reduciendo el tiempo de utilización de los vehículos a motor
- Reducir la emisión de gases GEIs ya que se favorece la movilidad urbana.



B.3.- APROVECHAMIENTOS

Respecto a los aprovechamientos seguimos los criterios establecidos por el P.G.O.U. en lo que respecta al aprovechamiento medio pero en cuanto a los aprovechamientos lucrativos se realiza una modificación justificada.

B.3.1.- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

De acuerdo al P.G.O.U. de Andújar y en su modificación de fecha 20/02/2014 en el "Artículo 162. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado" en su punto 5 en el que se indica el aprovechamiento del Plan Parcial Sector 2, continuamos aplicando lo que en él se indica.

"El aprovechamiento objetivo total del área de reparto terciario coincide con el sector que la integra y el aprovechamiento medio, aplicando un coeficiente de ponderación de 0,9 al sector, resulta ser de cero con treinta y cuatro mil quinientos veintitrés (0,34523) metros cuadrados construibles de uso terciario por metro cuadrado de suelo."

El Aprovechamiento Medio del Área de Reparto de uso terciario, constituida únicamente por nuestro Sector, **es de 0,3423**, según el cuadro que se reproduce a continuación:

SECTOR	U.GLOBAL	SUP. M2.	INDICE EDIFIC	ZONA	EDIFIC. M2 techo	% COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA P.	% COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA S.P.	ExPl x Ps (UA)	A. SECTOR UA(S)	A.MEDIO UA/S.total
S2. Terciario NORTE	Terciario	78.668	0,4578	TERCIARIO	36.000,00	100	90	32.400,00	0,34523	
	S.G. Interior	15.182								
TOTAL URB. SECTORIZADO Terciario		93.850						32.400,00		0,34523

Tras la actualización de superficie del sector los parámetros a resultante son los siguientes:

SECTOR	U.GLOBAL	SUP. M2.	ExPl x Ps (UA)	A. SECTOR UA(S)	A.MEDIO UA/S.total	Aprovechamiento PROPIETARIOS	Aprovech. AYTO.
S2. Terciario NORTE	Terciario	79.634,99	32.977,78	0,34523			
	S.G. Interior	15.889,05					
TOTAL URB. SECTORIZADO		95.524,04	32.977,78		0,34523	29.679,32	3.298,46

Respecto al aprovechamiento del sector indicar que **no se ha realizado ningún incremento** respetando en todo momento el reparto y distribución del PGOU.

Con este dato del aprovechamiento es con el cual el PGOU realiza el reparto de costes de los Sistemas Generales.

Como más adelante veremos el aprovechamiento medio del sector va a disminuir al incorporar al sector tipología residencial protegida la cual tiene un factor de tipología que pondera en 0,60 la edificabilidad. Aunque esta disminución no se va a ver reflejada en el reparto de costes a ser una iniciativa particular de los propietarios.

Dado que los Sistemas Generales de infraestructuras de saneamiento y energía eléctrica que dan servicio a la ciudad se encuentran al límite de su capacidad, los costes necesarios para la ampliación de estas (y otras) infraestructuras generales se imputan proporcionalmente a las Unidades de Ejecución y los



Sectores de Suelo Urbanizable. Los costes que implican los nuevos desarrollos y a los que nuestro Sector contribuye con 454.432 € (antes de ajuste), son fundamentalmente los siguientes:

- o Abastecimiento (2.201.160 €).
- o Saneamiento (2.838.600 €).
- o Energía Eléctrica (3.475.820 €).

Tras la actualización de superficie se determina que los costes de los sistemas Generales para el sector son de **462.405,00 €**.

B.3.2.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR

El plan general de ordenación urbana establece, un sistema de coeficientes de homogenización de usos y tipologías edificatorias, en atención a sus respectivos valores de repercusión de suelo urbanizado determinados sobre la base de un estudio de mercado, con la finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas.

El P.G.O.U. de Andújar y en su modificación de fecha 20/02/2014 en el "Artículo 162. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado" indica que los sectores de uso global residencial tiene los siguientes **criterios de ponderación para cada tipo de uso construible**:

USO-TIPOLOGÍA	COEFICIENTE
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	1,00
VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	0,80
VIVIENDA EN RÉGIMEN PROTEGIDO AUTONÓMICO-ESTATAL	0,60
VIVIENDA EN RÉGIMEN PROTEGIDO MUNICIPAL	0,60
TERCIARIO	1,00

Por analogía, al incorporar al Uso Global del Sector 2, mediante el presente documento, un nuevo uso compatible como es el Residencial se aplicaría los criterios de ponderación señalados arriba.



B.3.3.- JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

Al no aumentar la edificabilidad del sector y aplicar los coeficientes de uso del P.G.O.U. de Andújar en vigor el aprovechamiento medio del sector disminuye tal y como se justifica en la siguiente tabla:

El aprovechamiento inicial previo a la incorporación de suelo con uso residencial libre y protegida del sector es de 0,34523.

SECTOR		U.GLOBAL	SUP. M2.	ZONA	EDIFIC. M2 techo	% COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA P.	% COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA S.P.	ExP x Ps (UA)	A. SECTOR UA(S)	A.MEDIO UA/S.total	Aprovech. AYTO.	Aprovechamiento PROPIETARIOS
S2.	TERCIARIO NORTE	Terciario	79.634,99	TERCIARIO	24.429,21	1,00	0,90	21.986,29	0,331422	0,331422	3.165,88	28.492,93
				VIV. UNIF. LIBRE	8.548,94	1,00		7.694,05				
				VIV. UNIF. PROT.	3.663,83	0,60		1.978,47				
				S.G. Interior		15.889,05						
TOTAL URB. SECTORIZADO TERCARIO			95.524,04		36.641,98			31.658,81	0,331422	0,331422	3.165,88	28.492,93

Resumiendo, los datos en esta tabla tenemos los siguientes datos:

USO DEL SUELO	COEF. USO	EDIF.	COF. POND.	APROV.
TERCIARIO	1,00	24.429,21	0,90	21.986,29
RESIDENCIAL LIBRE	1,00	8.548,94	0,90	7.694,05
RESIDENCIAL PROTEGIDA	0,60	3.663,83	0,90	1.978,47
		36.641,98		31.658,81
SUPERF. SECTOR	95.524,04			
APROVECHAMIENTO SECTOR	0,331422			
APROV. PROP. SECTOR	0,29828			

Debido a que la U.E.1 ya se encuentra desarrollada y obtuvo 533,33 UU.AA. de las obras otras unidades de ejecución se recalcula el aprovechamiento para el reparto de cargas y beneficios entre el resto de los sectores. Hay que señalar que en la U.E. 1 no hubo cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento a la administración.

USO DEL SUELO	COEF. USO	EDIF.	COF. POND.	APROV.
TERCIARIO - UE1	1,00	19.095,88	0,90	17.186,29
RESIDENCIAL LIBRE - UE1	1,00	8.548,94	0,90	7.694,05
RESIDENCIAL PROTEGIDA - UE1	0,60	3.663,83	0,90	1.978,47
		31.308,65		26.858,81
SUPERF. SECTOR - UE1	78.245,42			
APROVECHAMIENTO SECTOR - UE1	0,343264			
APROV. PROPIETARIOS	23.692,93	APROVECHAMIENTO AYTO.		3.165,88
% APROV. CORRESP. PROP.	88,21290%	% APROVECHAMIENTO AYTO.		11,78710%
APROV. PROP. SECTOR - UE1	0,302803129	APROV. AYTO. SECTOR - UE1		0,040460871



De acuerdo al artículo 53 de la LISTA:

Artículo 53 Equidistribución y distribución de beneficios y cargas

1. Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización se desarrollarán en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

2. Las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano se desarrollarán, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Cuando no resulte posible, la ejecución se realizará en régimen de justa distribución de beneficios y cargas o, cuando proceda, de distribución de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, entre todos los afectados.

3. Cuando esté prevista la ejecución sistemática de las actuaciones de transformación urbanística, el instrumento que las ordene establecerá un área de reparto, conformada por los terrenos del ámbito de ordenación y de los sistemas generales adscritos al mismo, que constituirá el ámbito de referencia para la equitativa distribución de cargas y beneficios.

4. El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, y el Plan de Ordenación Urbana contendrán determinaciones orientadas a establecer un equilibrio entre los aprovechamientos medios de las áreas de reparto de las actuaciones de transformación urbanística que se delimiten por los instrumentos de ordenación detallada.

Como solamente existe un área de reparto en suelo de Uso Global Terciario por lo tanto su aprovechamiento será su aprovechamiento medio. Comparado con el aprovechamiento medio para suelo residencial e industrial comprobamos que no existen diferencias de aprovechamiento entre sectores superiores al 10%.

SECTOR SUELO URBANIZABLE	APROV. MEDIO	DIRERENCIA
RESIDENCIAL	0,36289	
INDUSTRIAL	0,35198	-3,01%
TERCIARIO	0,33142	-8,67%



B.4.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN E (ART. 58 LISTA)

El carácter de la Innovación es de modificaciones según el artículo 58:

Artículo 58. Vigencia, revisión y modificación.

1. Los Planes de Ordenación del Territorio y Proyectos de Actuación previstos en esta ley tendrán vigencia indefinida.
2. A los efectos de esta ley, se entiende por revisión de los instrumentos de ordenación territorial la innovación que incida en los supuestos expresamente determinados por los mismos y, en todo caso, la alteración de sus objetivos y principios generales de ordenación, motivada por la elección de un modelo territorial sustancialmente distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan decisivamente sobre la ordenación o puedan alterar la consecución de los objetivos establecidos.
3. Se entiende por modificación de los instrumentos de ordenación territorial cualquier otra alteración de sus determinaciones que no incida en los supuestos del apartado 2 anterior.

Según el artículo 86 de la LISTA, requerirá para su aprobación definitiva el dictamen favorable del Consejo Consultivo

Artículo 86. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística. En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico.
2. Se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Estos instrumentos se revisarán cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean.
3. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.
4. La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80020DA5100Y8O7X3E1Q0F3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 24/07/2024	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2024 1583 - 24/07/2024 09:56	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 16078 - 24/07/2024 09:48	

ENTRADA: 202416078
Fecha: 24/07/2024
Hora: 09:48
Und. reg:REGISTRO

CSV: 07E80020DA5100Y8O7X3E1Q0F3



B.5- ARTICULADO QUE SE INCORPORA A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE ÁNDUJAR

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA			S-2
DENOMINACIÓN	TERCIARIO NORTE - INNOVACIÓN	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO Nº	AND-2.1
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 9,552404	SIN S. G. : 7,963499	
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
OBJETIVOS:	- Posibilitar una actuación para usos terciarios en el norte de la ciudad - Realizar una transición ordenada entre suelo residencial y suelo terciario. - Ordenar los espacios y edificaciones en torno al cementerio municipal.		
USO GLOBAL:	TERCIARIO		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)			
VALOR DE CÁLCULO			TOTAL
TERCIARIO			24.429,21
RESIDENCIAL LIBRE			8.548,94
RESIDENCIAL PROTEGIDO			3.663,83
TOTAL			36.641,98
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN PARA CADA TIPO DE USO CONSTRUIBLE EN LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS SEGÚN MODIFICACIÓN			
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE			1,00
VIVIENDA EN RÉGIMEN PROTEGIDO ESTATAL/AUTONÓMICO/MUNICIPAL			0,60
TERCIARIO			1,00
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO PREVIO A LA INNOVACIÓN			0,34523
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO TRAS LA INNOVACIÓN			0,343264
APROVECHAMIENTO MEDIO DE LOS PROPIETARIO DE LA U.E. 2A, U.E. 2B Y U.E. 3 TRAS LA INNOVACIÓN SIN INCLUIR LA U.E. 1			0,30308196
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR SIN INCLUIR LA U.E. 1			26.858,81
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR			23.692,93
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR			3.165,88
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN DE USO Y TIPOLOGÍA (APROVECHAMIENTO/EDIFICABILIDAD)			0,90



ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD (m² construidos)	
VALOR DE CÁLCULO	TOTAL
PROPIETARIOS DEL SECTOR	PROYECTO DE REPARCELACIÓN
CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR	PROYECTO DE REPARCELACIÓN
TOTAL	36.641,98
CESIONES DOTACIONES	
ZONA VERDE / ÁREA LIBRE SISTEMAS LOCALES	9.248,73
ZONA VERDE / ÁREA LIBRE SISTEMAS GENERALES	1.416,00
EQUIPAMIENTO – SISTEMA LOCAL	3.185,40
EQUIPAMIENTO – SISTEMA GENERAL	1.125,60
APARCAMIENTOS	367
SISTEMAS GENERALES	15.889,05
VIVIENDAS	
LIBRES	-
PROTEGIDAS	-
TOTAL	100
CONDICIONES DE DESARROLLO: - En la ordenación del sector se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 95/2001 de 3 de abril y sus modificaciones mediante el Decreto 62/2012 y el Decreto 36/2014, el cual éste último, permite tras aprobación de Evaluación de Impacto de Salud, construcciones cercanas al Cementerio. - Se dará continuidad a las calles de los bordes que se reflejan en el plano de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. La conexión entre la Ronda Mestanza y el vial de acceso al plan parcial se realizará al nivel de primera, quedando la Ronda San Julián por debajo de esta conexión. - Las dotaciones se localizarán mayoritariamente en la zona del cementerio. Dichas dotaciones tienen que ser compatibles con lo establecido en el Decreto 95/2001, y sus modificaciones mediante el Decreto 62/2012 y el Decreto 36/2014. - Las zonas verdes mantendrán un porcentaje mínimo de un 50% de su superficie que permita el drenaje por infiltración en el terreno. Se plantará arbolado de porte y sombra con especies adecuadas y características del valle del Guadalquivir. - Los propietarios del sector pondrán a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, los terrenos que sean precisos para la construcción de las nuevas infraestructuras generales. - La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación es de 462.405,00 € tras la actualización de la superficie real del sector. Este coste, que se actualizará anualmente con el IPC y según se vayan redactando los proyectos de ejecución de cada infraestructura, deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector.	
CONDICIONES DE DESARROLLO MEDIOAMBIENTALES Y ACUSTICAS: Atenderán a lo indicado en las medidas y recomendaciones a adoptar en la innovación.	

Andújar, 23 de julio de 2024

Fdo. D. Martín J. Molina Buitrago

EL ARQUITECTO

MEMORIA

ARQUITECTO MARTIN J. MOLINA BUITRAGO

Página 75



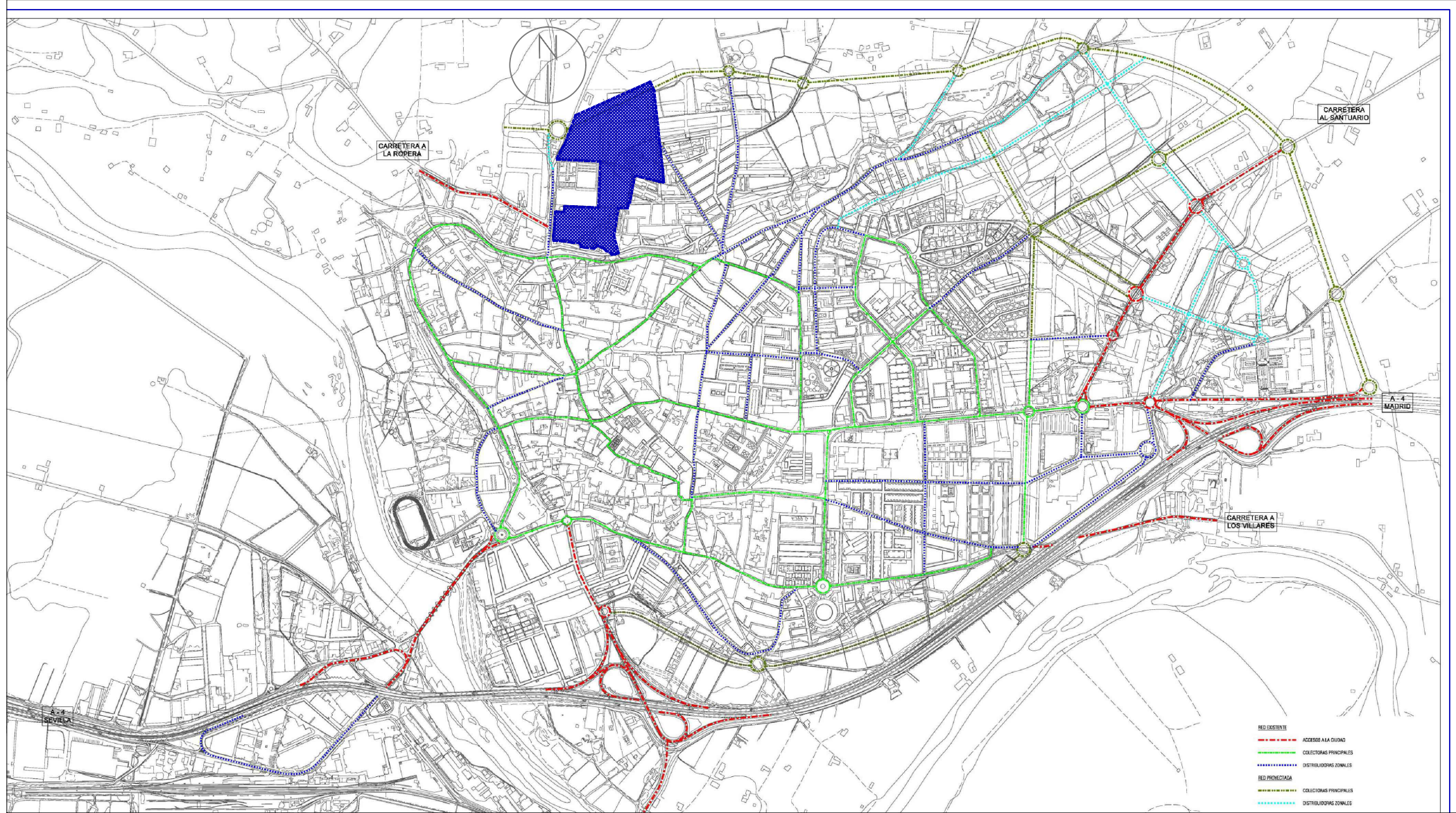
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80020DA5100Y8O7X3E1Q0F3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 24/07/2024
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTROUV 2024 1583 - 24/07/2024 09:56
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 16078 - 24/07/2024 09:48

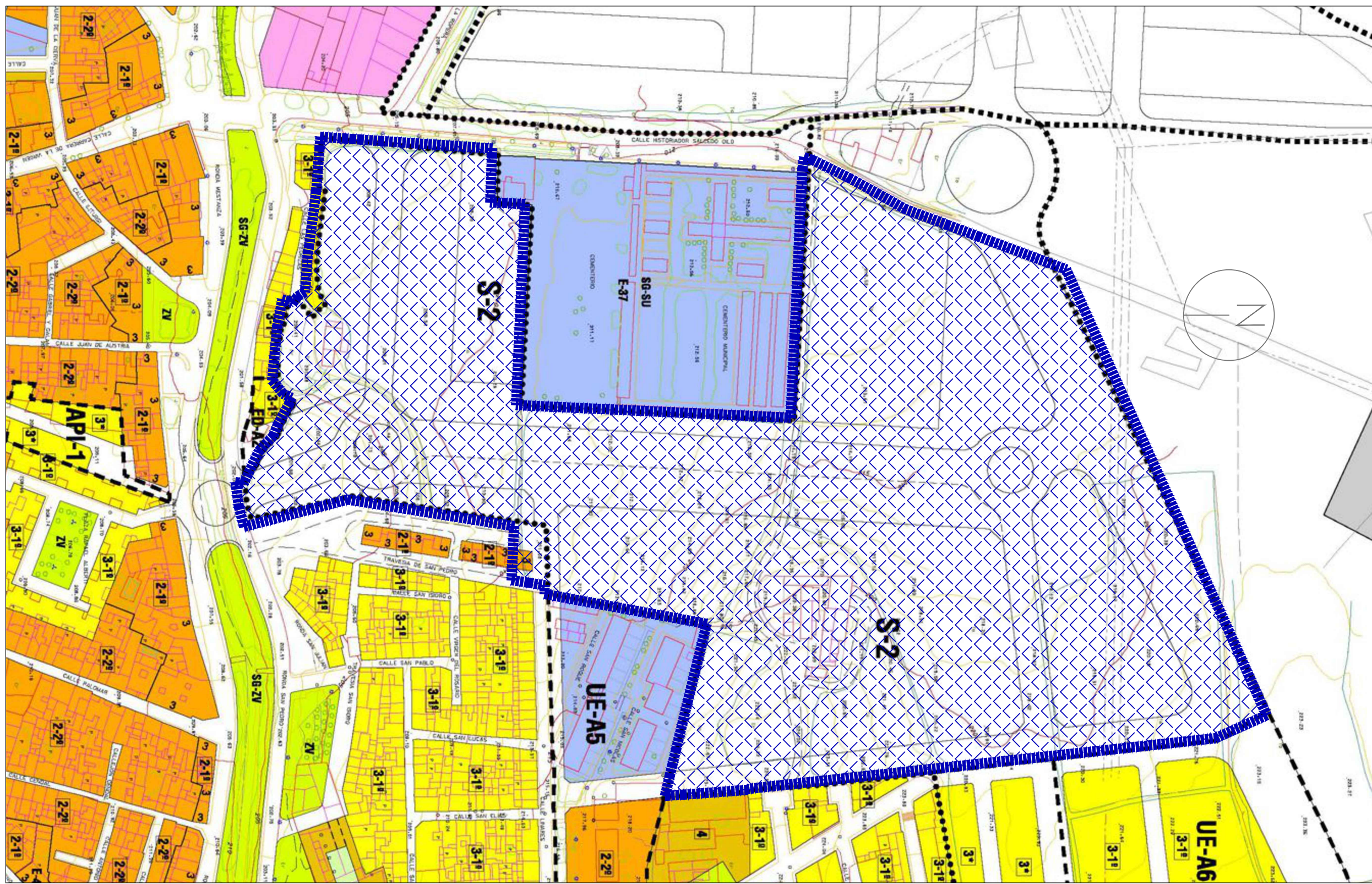
ENTRADA: 202416078
Fecha: 24/07/2024
Hora: 09:48
Und. reg:REGISTRO

CSV: 07E80020DA5100Y8O7X3E1Q0F3





ESCALA=1:15.000



ESCALA=1:2.000

ESCALA=1:1.500



CSV: 07B8D00DAS100Y807X3E1Q0F3

INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ANDÚJAR
PLAN PARCIAL SECTOR 2
Andújar (Jaén).

PLANO	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO CLASIFICACIÓN DEL SUELO	PLANO Nº.
PROMOTOR	ANTONIO REQUERO GARCÍA C.B. N.I.F.: E23720691 Avda. Extremaduro, 15 ANDÚJAR 23.740 JAÉN Representante: Antonio Requero García	M-1
		SUSTITUYE A

		ESCALA
		VARIAS
		FECHA: JUL.-2024
		ORDEN

Martin Molina

ARQUITECTO

Martín J. Molina Buytrago

52 555 110 G C/ Truco 2, 2ªª Andújar COAJ 292

arquitectomartinmolina@gmail.com

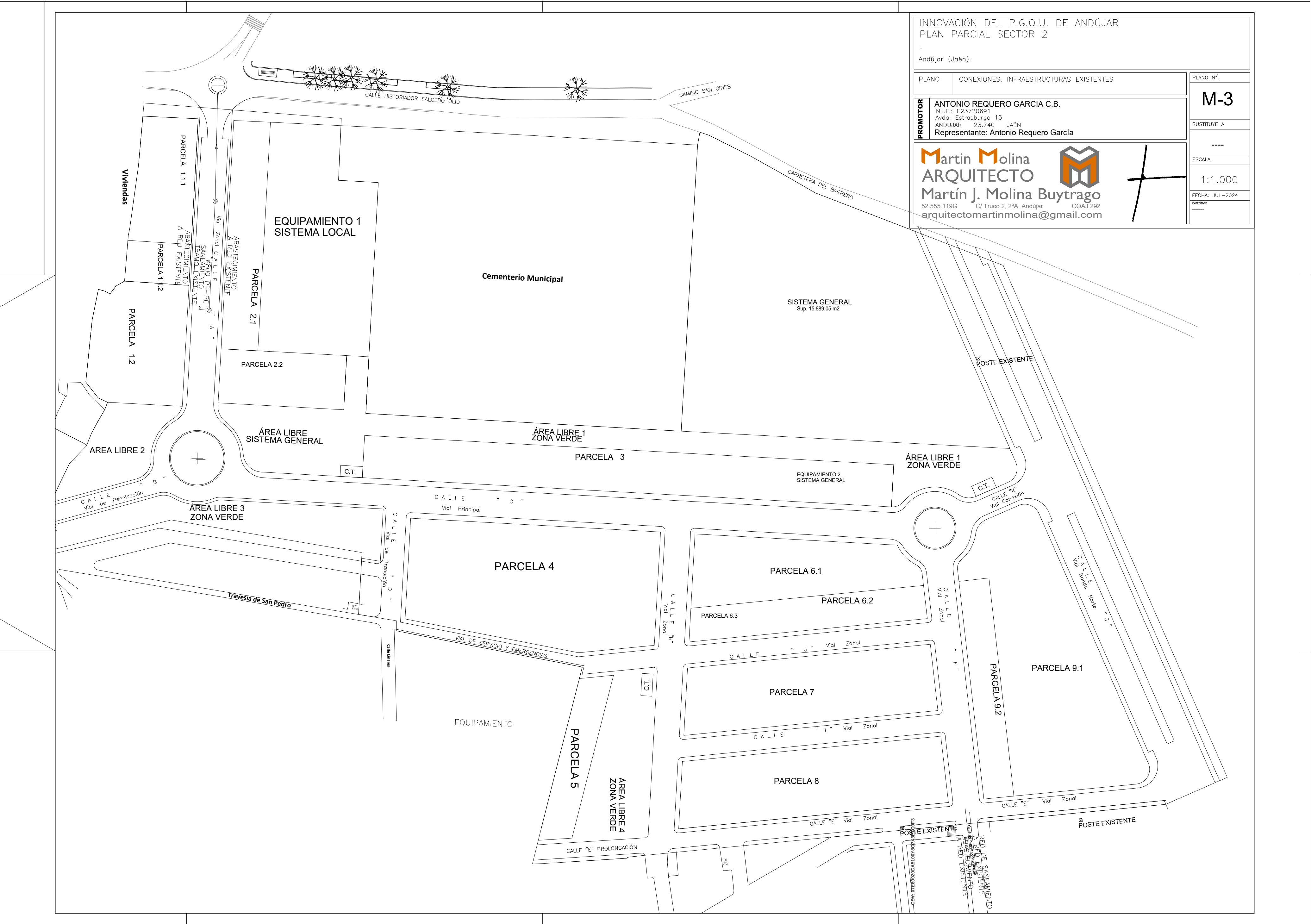


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07B8D00DAS100Y807X3E1Q0F3 en la Sede Electrónica de la Entidad

AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR/P23005008-AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR-Sello Electrónico - 24/07/2024
FIR.00-1 REGISTRO DE DOCUMENTOS: ENTRADA REGISTROV 2024 1583 - 24/07/2024 09:56
FIR.00-1 REGISTRO DE DOCUMENTOS: ENTRADA REGISTRO 2024 10079 - 24/07/2024 09:48

ENTRADA: 202406078
Fecha: 24/07/2024
Hora: 09:48
Unid. reg:REGISTRO





INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ANDÚJAR
PLAN PARCIAL SECTOR 2

Andújar (Jaén).

PLANO CONEXIONES, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

PLANO N°.

M-3

SUSTITUYE A

ESCALA

1:1.000

FECHA: JUL-2024

EXPEDIENTE

PROMOTOR

ANTONIO REQUERO GARCIA C.B.

N.I.F.: E23720691

Avda. Estraburgo 15

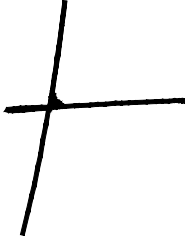
ANDUJAR 23.740 JAÉN

Representante: Antonio Requero García

Martin Molina
ARQUITECTO



Martín J. Molina Buytrago
52.555.119G C/ Truco 2, 2ªA Andújar COAJ 292
arquitectomartinmolina@gmail.com



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E80020DA5100Y8O7X3E1Q0F3
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR)-Sello Electrónico - 24/07/2024

[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO IV 2024 1583 - 24/07/2024 09:56

[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 16078 - 24/07/2024 09:48

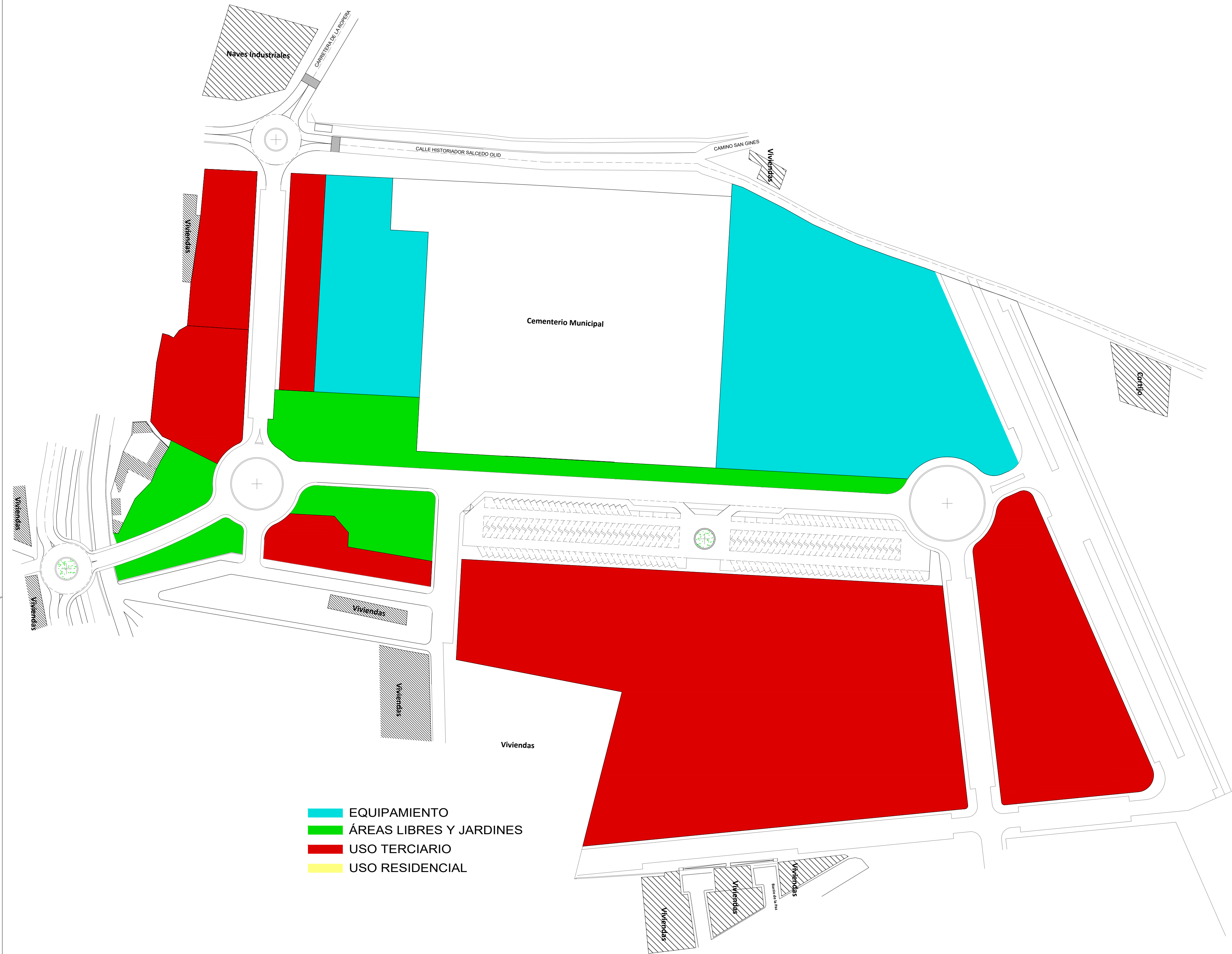
ENTRADA: 202416078

Fecha: 24/07/2024

Hora: 09:48

Und. reg:REGISTRO





- EQUIPAMIENTO
- ÁREAS LIBRES Y JARDINES
- USO TERCIARIO
- USO RESIDENCIAL

INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ANDÚJAR

PLAN PARCIAL SECTOR 2

Andújar (Jaén).

PLANO	ORDENACIÓN. USOS DEL SUELO ALTERNATIVA 0	PLANO Nº.
PROMOTOR	ANTONIO REQUERO GARCIA C.B. N.I.F.: E23720691 Apto: Extrarrubio 15 ANDÚJAR 23.740 JAÉN Representante: Antonio Requero García	M-4
		SUSTITUYE A
		ESCALA
		1:1.000
		FECHA: JUL-2024
		ORDEN

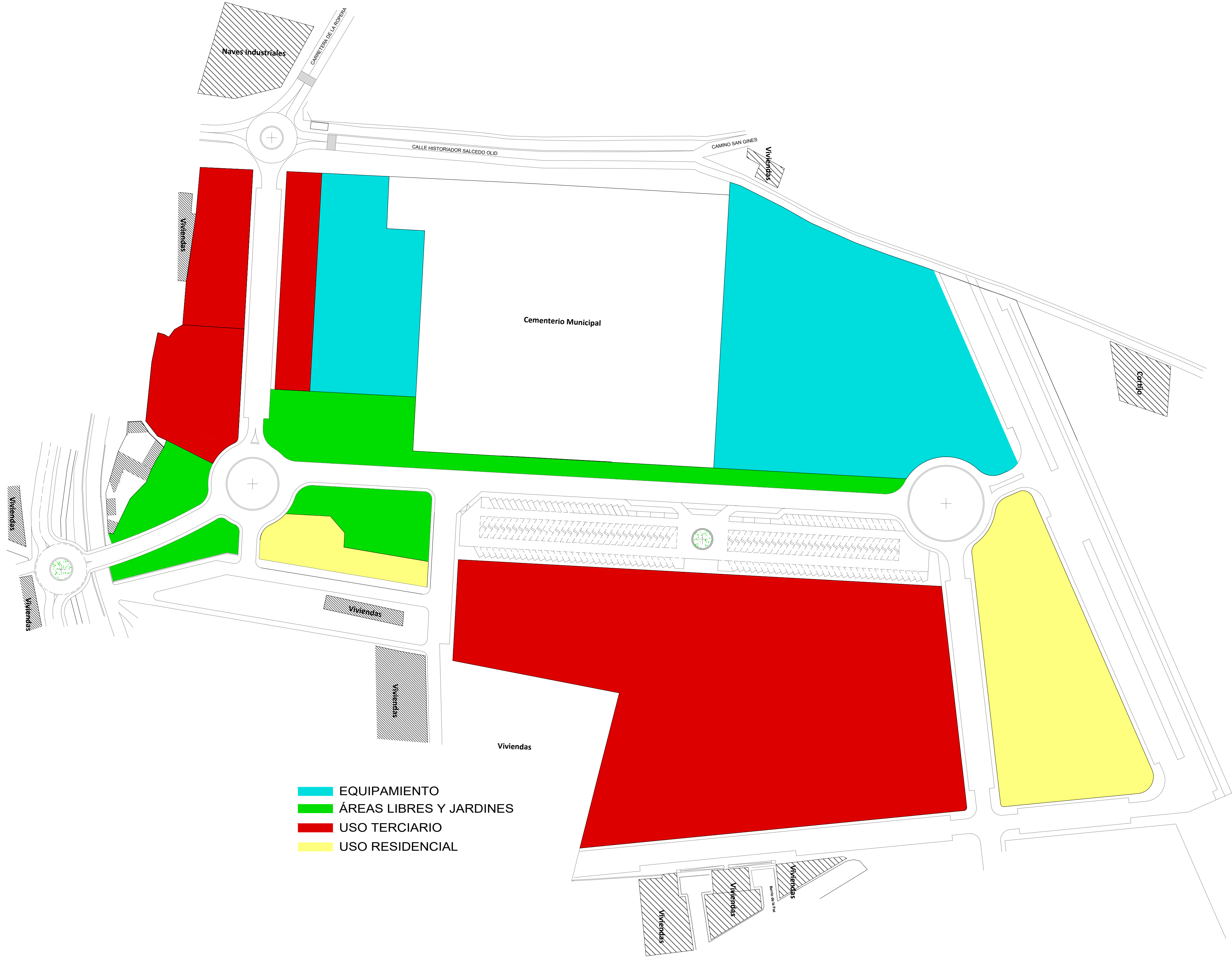
Martin Molina

ARQUITECTO

Martín J. Molina Buytrago

52.555.119G C/ Truco 2, 2ªA Andújar COAJ 292

arquitectomartinmolina@gmail.com



- EQUIPAMIENTO
- ÁREAS LIBRES Y JARDINES
- USO TERCIARIO
- USO RESIDENCIAL

INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ANDÚJAR
PLAN PARCIAL SECTOR 2
Andújar (Jaén).

PLANO	ORDENACIÓN. USOS DEL SUELO ALTERNATIVA 1	PLANO Nº.
PROMOTOR	ANTONIO REQUERO GARCIA C.B. N.I.F.: E23720691 Apto: Extrarrubio 15 ANDÚJAR 23.740 JAÉN Representante: Antonio Requero García	M-5
		SUSTITUYE A
		ESCALA
		1:1.000
		FECHA: JUL-2024
		ORIENTE

Martin Molina

ARQUITECTO

Martín J. Molina Buytrago

52.555.110G C/ Truco 2, 2ªA. Andújar COAJ 292

arquitectomartinmolina@gmail.com



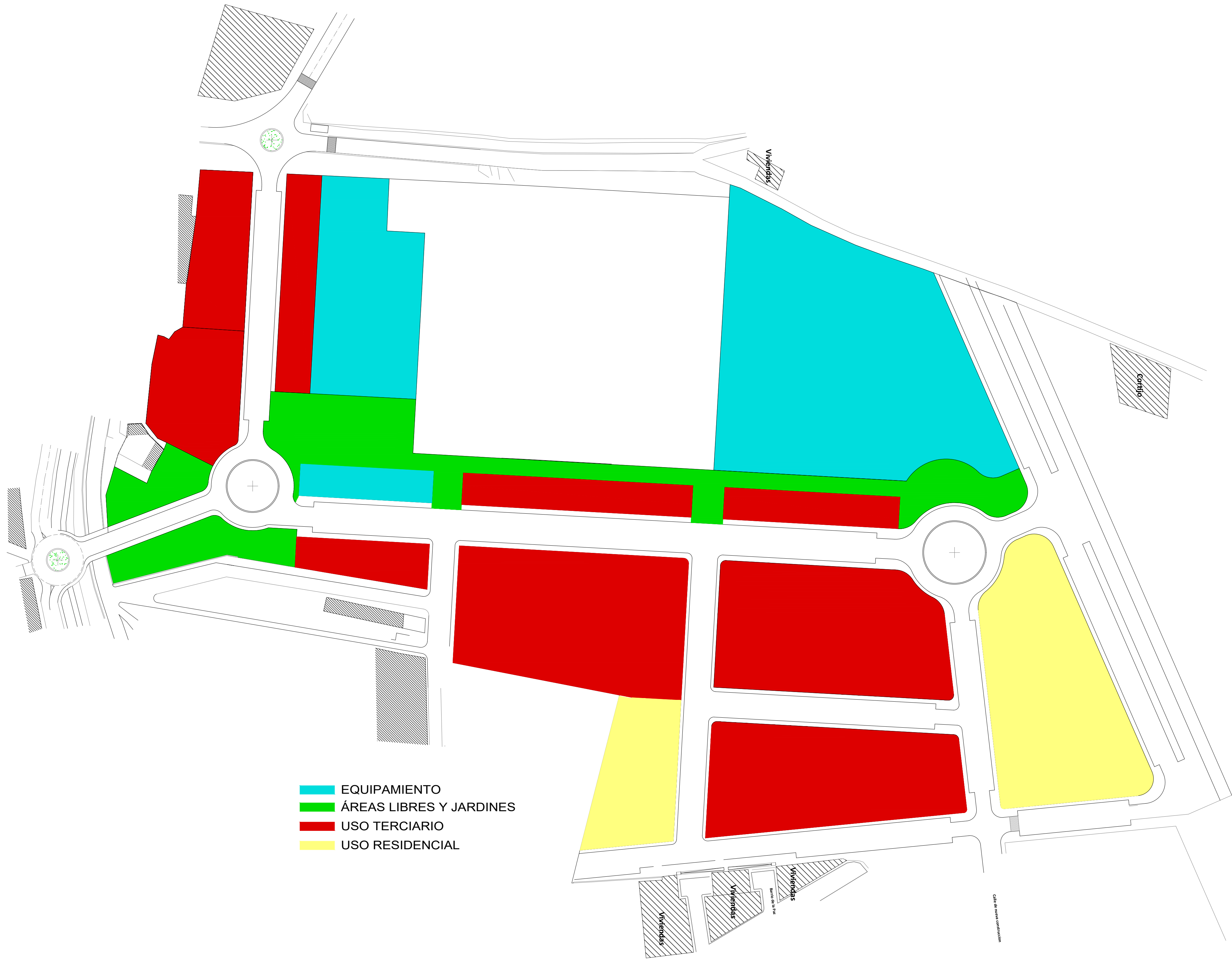
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E902020DAS10Y807X3E1Q0F3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR/P23005008-AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR-Sello Electrónico - 24/07/2024
[FIR.00-1] REGISTRO DE DOCUMENTOS: ENTRADA REGISTROV 2024.1583 - 24/07/2024 09:56
[FIR.00-1] REGISTRO DE DOCUMENTOS: ENTRADA REGISTRO 2024.16078 - 24/07/2024 09:48

ENTRADA: 202416078
Fecha: 24/07/2024
Hora: 09:48
Und. reg:REGISTRO



CSO: 07E902020DAS10Y807X3E1Q0F3



- EQUIPAMIENTO
- ÁREAS LIBRES Y JARDINES
- USO TERCIARIO
- USO RESIDENCIAL

INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ANDÚJAR

PLAN PARCIAL SECTOR 2

Andújar (Jaén).

PLANO	ORDENACIÓN. USOS DEL SUELO ALTERNATIVA 2	PLANO Nº.
PROMOTOR	ANTONIO REQUERO GARCIA C.B. N.I.F.: E23720691 Avda. Extraburgu 15 ANDÚJAR 23.740 JAÉN Representante: Antonio Requero García	M-6
		SUSTITUYE A
		ESCALA
		1:1.000
		FECHA: JUL-2024
		ORDEN

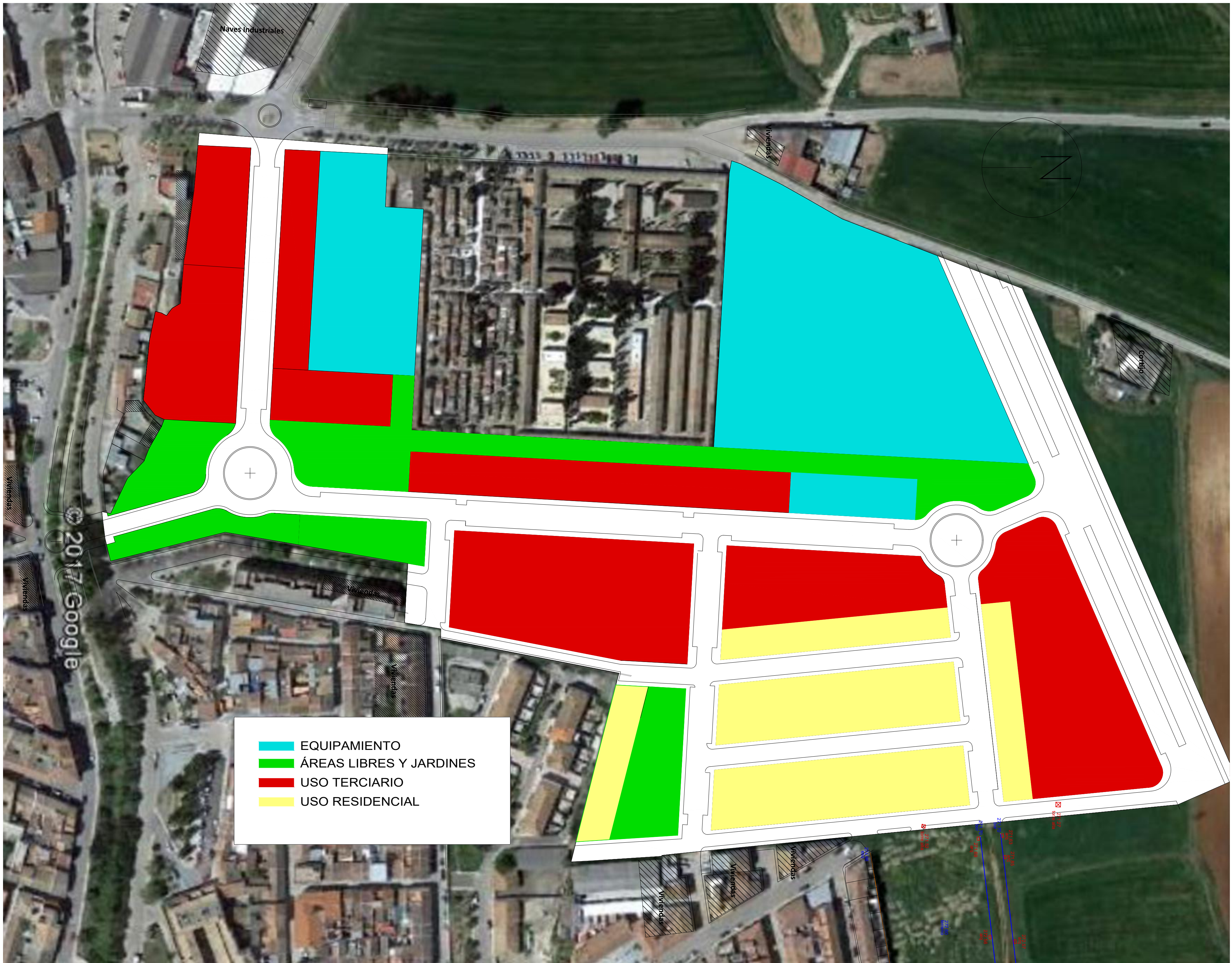
Martin Molina

ARQUITECTO

Martín J. Molina Buytrago

52.555.110G C/ Truco 2, 2ºA Andújar COAJ 292

arquitectomartinmolina@gmail.com



EQUIPAMIENTO

ÁREAS LIBRES Y JARDINES

USO TERCIARIO

USO RESIDENCIAL

INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ANDÚJAR
PLAN PARCIAL SECTOR 2
Andújar (Jaén).

PLANO

ORDENACIÓN. USOS DEL SUELO
ALTERNATIVA 3

PROMOTOR

ANTONIO REQUERO GARCIA C.B.
N.I.F.: E23720691
Avda. Extraburgo 15
ANDÚJAR 23.740 JAÉN
Representante: Antonio Requero García

PLANO Nº.

M-7

SUSTITUYE A

ESCALA

1:1.000

FECHA: JUL-2024

COAJ 292

arquitectomartinmolina@gmail.com

Martin Molina

ARQUITECTO

Martín J. Molina Buytrago

EDIF. TOTAL SECTOR		36.641,98
USO EDIFICABILIDAD	ASIGNADO	EDIF.
TERCIARIO	66,67%	24.429,21
RESIDENCIAL	33,33%	12.212,77
	TOTAL	36.641,98

EDIF. RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD
MÍN. RESIDENCIAL PROTEGIDA (30%)	3.663,83
MÁXIMO RESIDENCIAL LIBRE	8.548,94
	12.212,77

EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE	
	NUEVO P.P. S2	ANTERIOR P.P. S2
EQUIPAMIENTO SIST. LOCALES	3.185,40	3.185,40
EQUIPAMIENTO ADICIONAL	1.125,60	0,00
TOTAL EQUIPAMIENTOS	4.311,00	3.185,40

USOS DEL SUELO	
	TERCIARIO
	RESIDENCIAL VIV. UNIF. LIBRE
	RESIDENCIAL VIV. UNIF. PROTEGIDO

RESUMEN DE SUPERFICIES		SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	FACTOR TIP.
U.E. 1	PARCELA 1.1.1	1.488,80	1.300,15	1,00
U.E. 1	PARCELA 1.1.2	529,37	462,29	1,00
U.E. 2A	PARCELA 1.2	2.258,89	2.033,00	1,00
U.E. 1	PARCELA 2.1	3.213,80	3.570,89	1,00
U.E. 2A	PARCELA 2.2	1.377,28	1.515,01	1,00
U.E. 2A	PARCELA 3	3.399,30	3.909,20	1,00
U.E. 2A	PARCELA 4	0,00	0,00	1,00
U.E. 2A	PARCELA 5.1	5.908,97	4.612,09	1,00
U.E. 2B	PARCELA 5.2	958,90	1.246,00	0,60
U.E. 2A	PARCELA 6.1	2.555,79	2.200,20	1,00
U.E. 2B	PARCELA 6.2	1.098,23	1.188,94	1,00
U.E. 2B	PARCELA 6.3	497,24	646,20	0,60
U.E. 2B	PARCELA 7	3.365,46	3.520,00	1,00
U.E. 2B	PARCELA 8	3.578,29	3.840,00	1,00
U.E. 3	PARCELA 9.1	5.896,91	4.826,38	1,00
U.E. 3	PARCELA 9.2	1.351,84	1.771,63	0,60
	TOTAL	37.479,07	36.641,98	
RESUMEN SEGÚN ORDENACIÓN				TOTAL MAX.
TOTAL COMERCIAL		26.629,11	24.429,21	24.429,21
TOTAL RESIDENCIAL UNIF. LIBRE		8.041,98	8.548,94	8.548,94
TOTAL RES. UNIF. PROTEGIDO		2.807,98	3.663,83	3.663,83
	TOTAL		36.641,98	36.641,98

LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA A LAS MANZANAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 2A, 2B, Y 3 SON ORIENTATIVAS Y SERÁN DEFINIDAS EN LOS CORRESPONDIENTES PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.

APARCAMIENTOS	NUEVO P.P. S2	ANTERIOR P.P. S2
CALLE A	48	
CALLE B	0	
CALLE C	94	
CALLE D	8	
CALLE E	39	
CALLE F	33	
CALLE G	102	
CALLE H	42	
CALLE I	46	
CALLE J	42	
CALLE K	0	
TOTAL	454	441
MÍNIMO POR EDIFICABILIDAD	367	366
AUMENTO DE APARCAMIENTOS	13	

ÁREAS LIBRES	NUEVO P.P. S2	ANTERIOR P.P. S2
A. LIBRE 1	3.953,00	4.102,17
A. LIBRE 2	1.287,00	1.307,81
A. LIBRE 3	2.100,00	978,00
A. LIBRE 4	1.975,00	1.842,87
A. LIBRE Rotonda	0,00	1.017,88
A. LIBRE SIST. GEN.	1.416,00	0,00
TOTAL	10.731,00	9.248,73
MÍNIMO SIST. LOCALES	7.963,50	
MÍNIMO SIST. GENERALES	1.416,00	

JUSTIFICACIÓN ÁREAS LIBRES + VIVIENDAS	
SUP. A.L. MIN. LISTA	7.963,50
NÚMERO MAX VIV. INCLUIDAS	100
ÍNDICE DE HAB/VIV	2,4
ÍNDICE DE M2 A.L./HAB	5,90
INCREMENTO A.L. POR INCR. HAB.	1.416,00
SUP. MIN. A.L. + VIVIENDAS	9.379,50
SUP. A.L. NUEVA ORDENACIÓN	1.416,00

INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ANDÚJAR
PLAN PARCIAL SECTOR 2

Andújar (Jaén).

PLANO

ORDENACIÓN. USOS DEL SUELO
ALTERNATIVA SELECCIONADA. ALTERNATIVA 3

PLANO Nº.

M-8

ANTONIO REQUERO GARCÍA C.B.
N.I.F.: E23720691
Aedo, Extraburgo 15
ANDÚJAR 23.740 JAÉN
Representante: Antonio Requero García

SUSTITUYE A

Martin Molina
ARQUITECTO
Martín J. Molina Buytrago
52 555 1195 C/ Truco 2, 2ªA Andújar
arquitectomartinmolina@gmail.com

ESCALA

FECHA: JUL-2024

COPIA 202

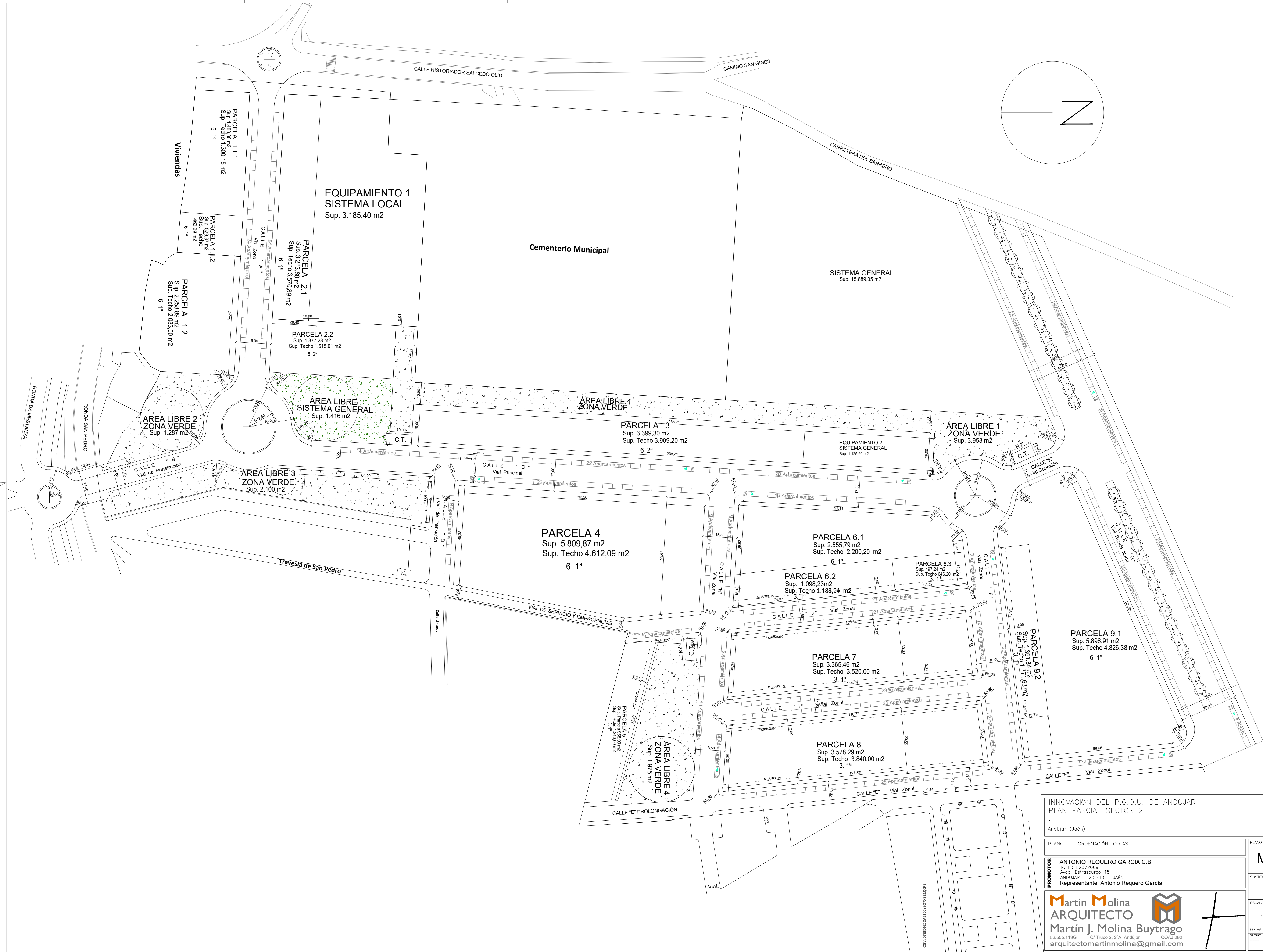


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07680020DAS10Y807X3E1Q0F3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR/P23005008-AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR-Sello Electrónico - 24/07/2024
FIR.00-1 REGISTRO DE DOCUMENTOS- ENTRADA REGISTROV 2024 1583 - 24/07/2024 09:56
FIR.00-1 REGISTRO DE DOCUMENTOS- ENTRADA REGISTRO 2024 10078 - 24/07/2024 09:48

ENTRADA: 202405078
Fecha: 24/07/2024
Hora: 09:48
Und. reg:REGISTRO

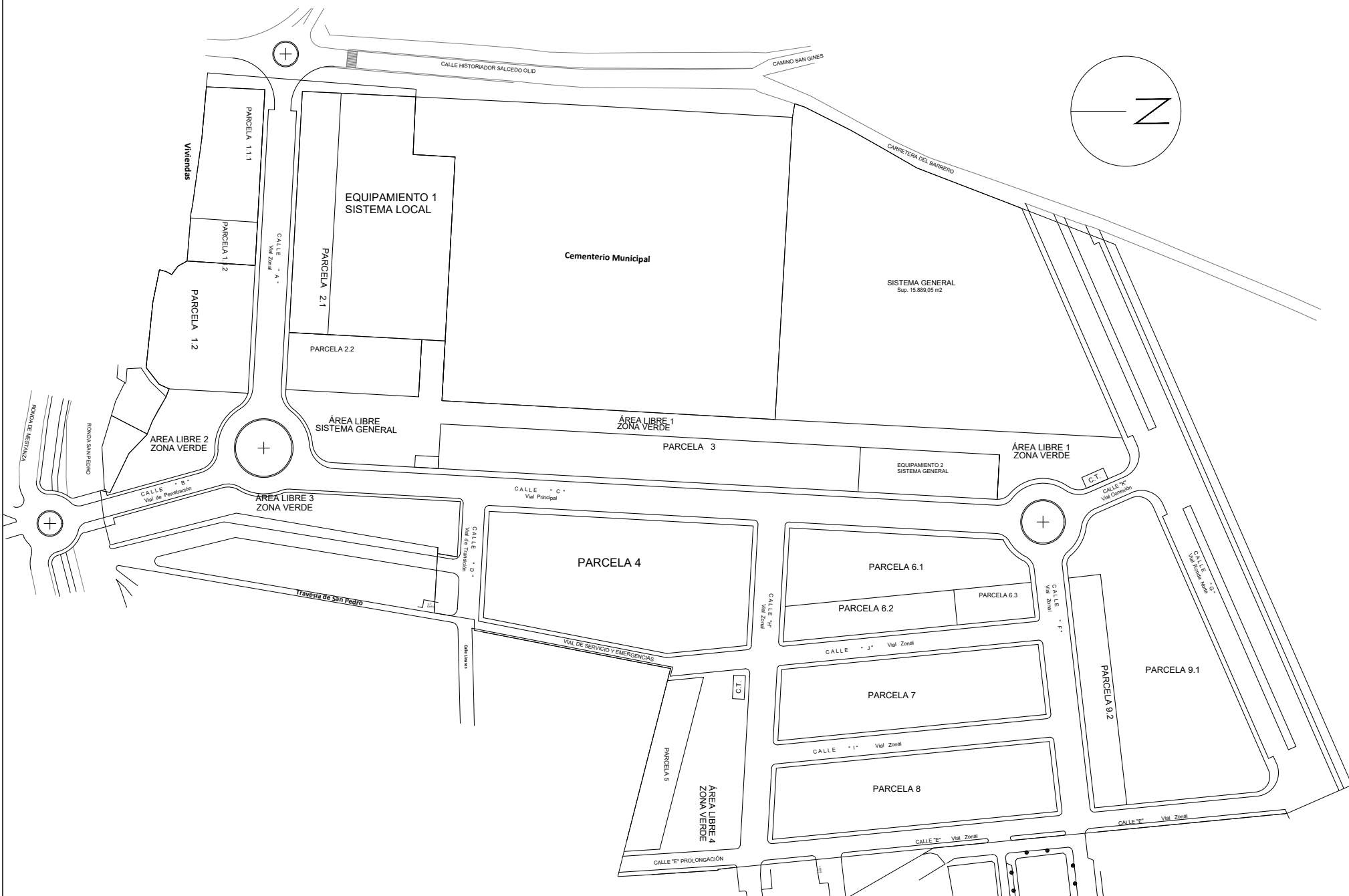
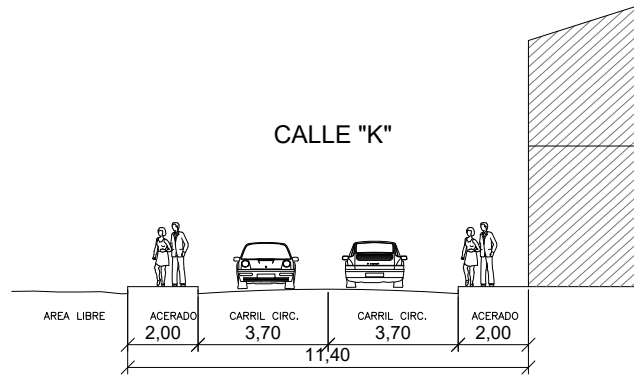
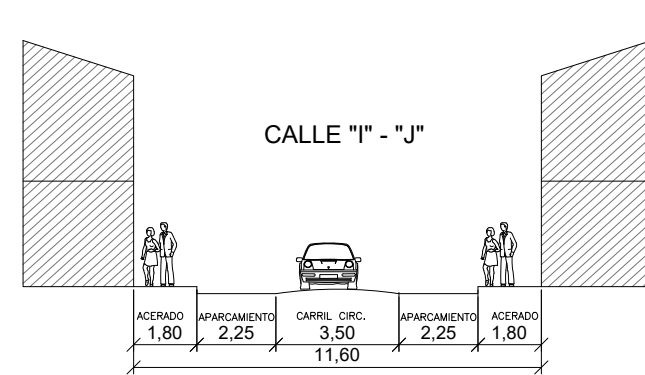
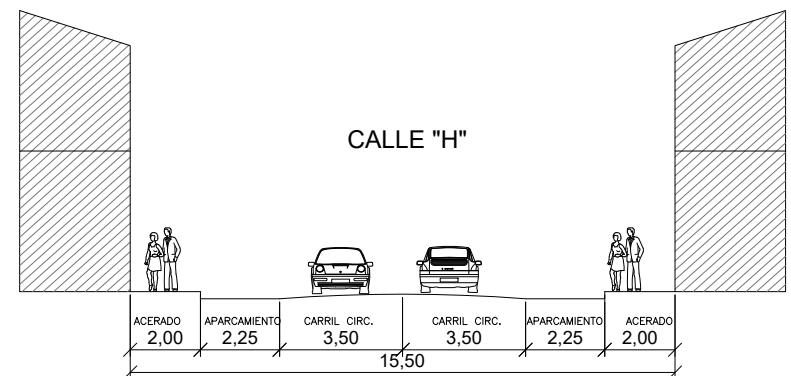
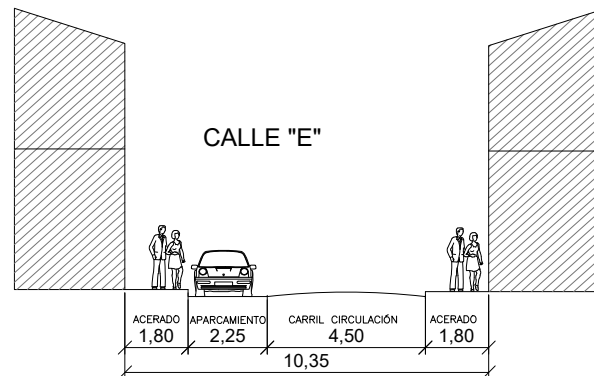
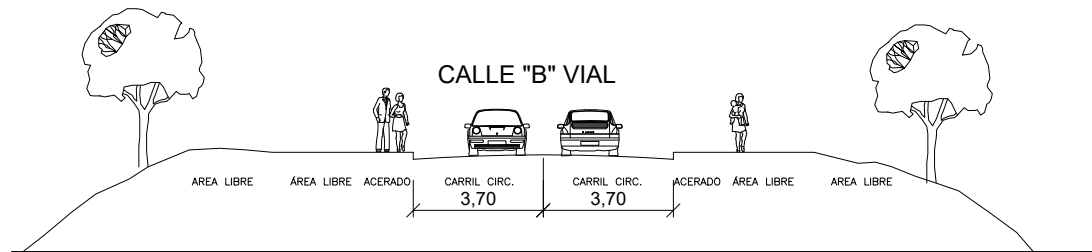
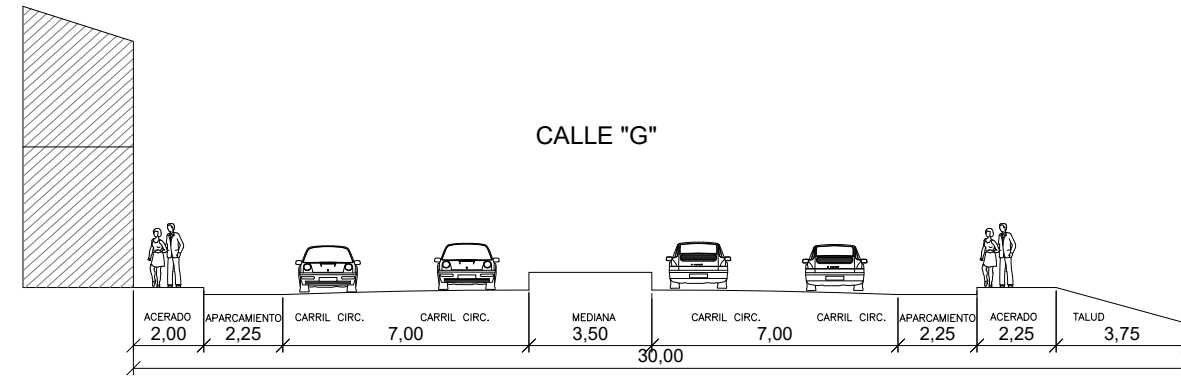
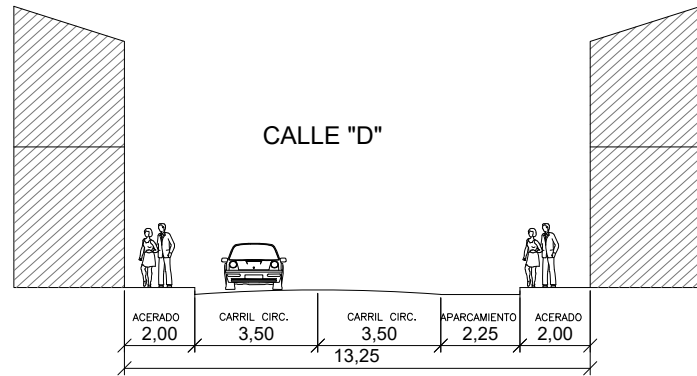
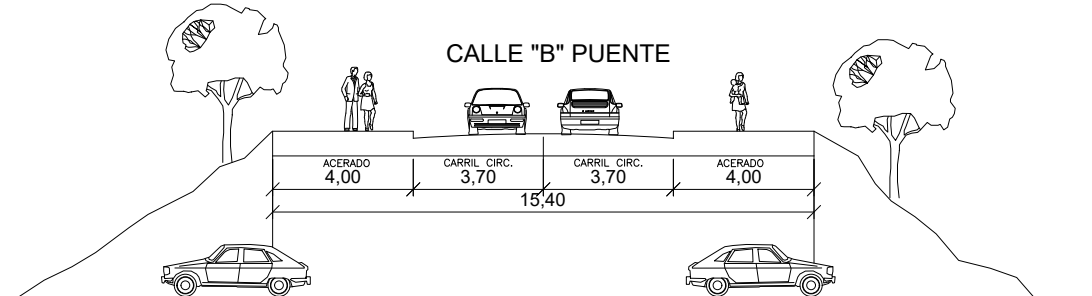
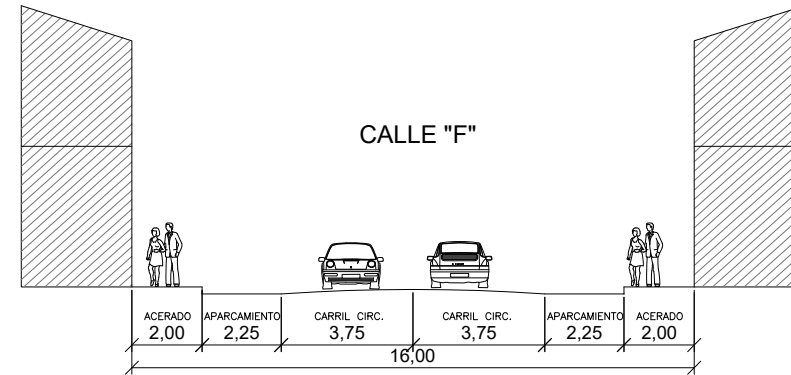
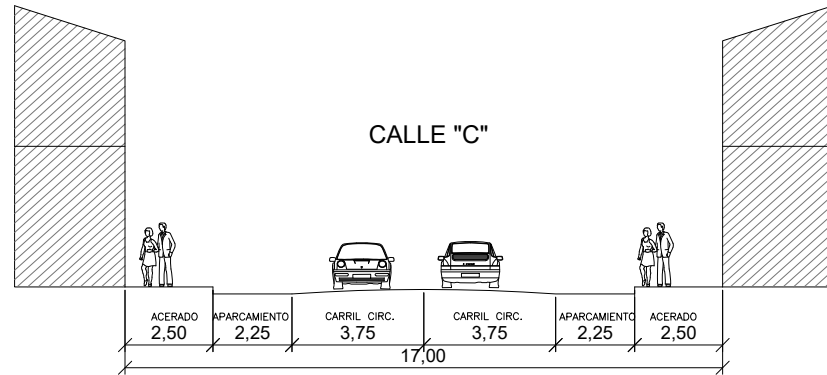
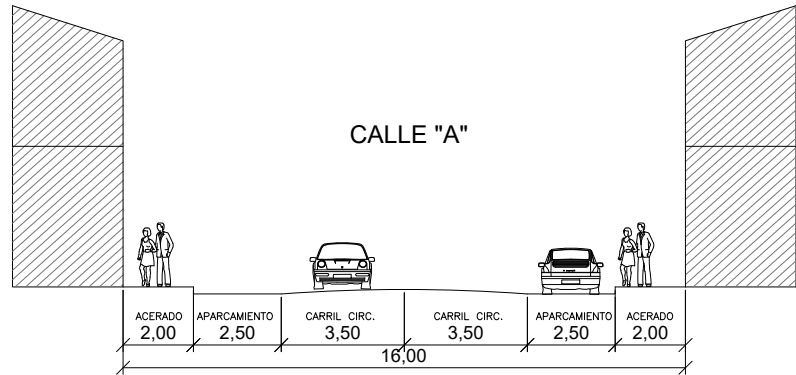




INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ANDÚJAR PLAN PARCIAL SECTOR 2		
Andújar (Jaén).		
PLANO	ORDENACIÓN. COTAS	PLANO Nº.
ANTONIO REQUERO GARCIA C.B. N.I.F.: E23720691 Aedo, Extraburgio 15 ANDÚJAR 23.740 JAÉN Representante: Antonio Requero Garcia		M-9
SUSTITUYE A		-----
ESCALA		1:750
FECHA: JUL-2024		COAJ 292
arquitectomartinmolina@gmail.com		ORDEN

APARCAMIENTO MINUSVÁLIDOS MÍNIMO 2% = 10 Uds.





INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ANDÚJAR
PLAN PARCIAL SECTOR 2

Andújar (Jaén).

PLANO	ORDENACIÓN. SECCIONES VIALES	PLANO N°.
		M-11
PROMOTOR ANTONIO REQUERO GARCIA C.B. N.I.F.: E23720691 Avda. Estraburgo 15 ANDÚJAR 23.740 JAÉN Representante: Antonio Requero García		SUSTITUYE A -----
ARCHITECTO Martín J. Molina Buytrago 52.555.119G C/ Truco 2, 2ªA Andújar COAJ 292 arquitectomartinmolina@gmail.com		ESCALA 1:200 1:2.000 FECHA: JUL-2024 EXPEDIENTE -----

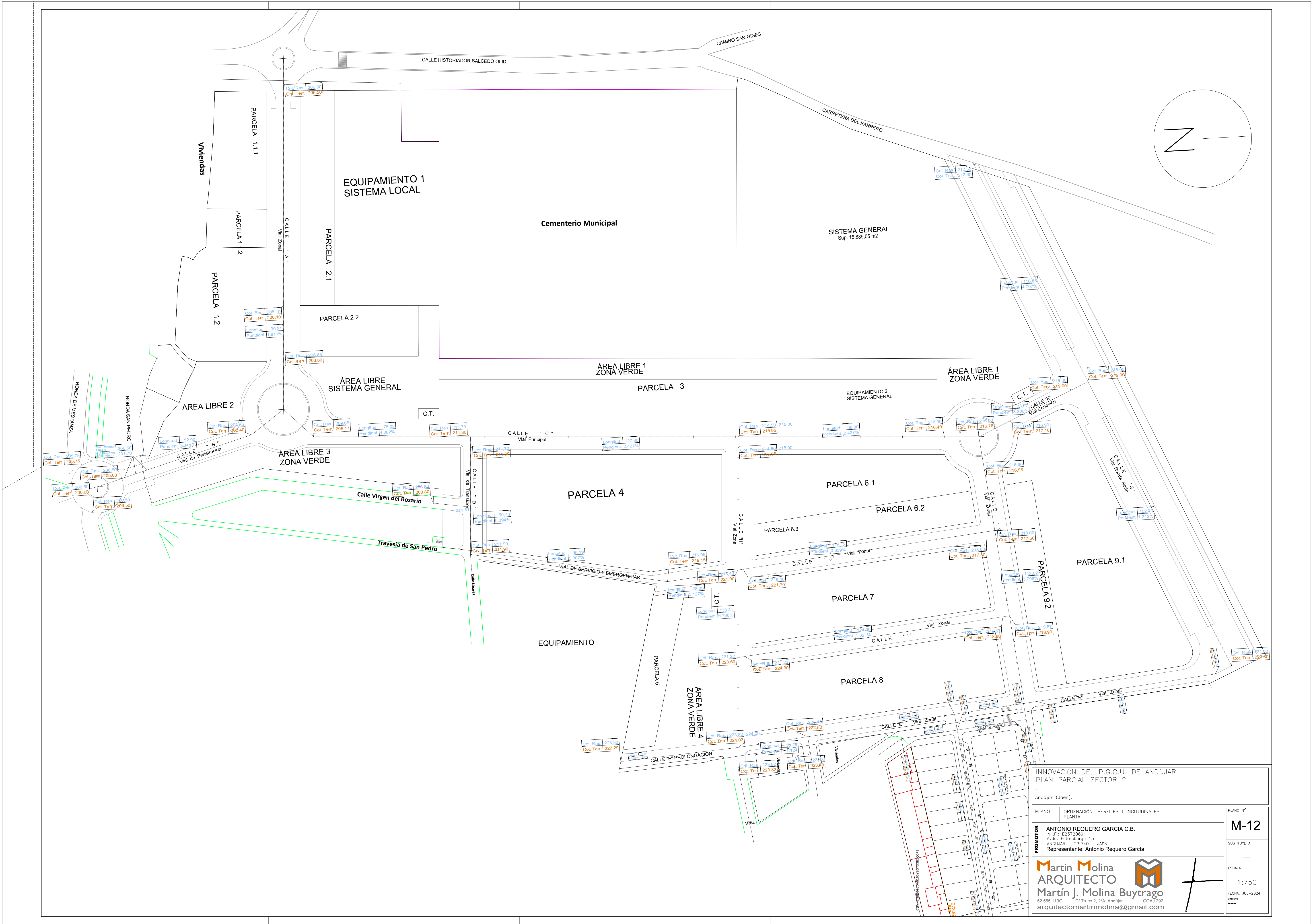


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80020DA5100Y807X3E1Q0F3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR(P2300500B-AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR)-Sello Electrónico - 24/07/2024
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 1583 - 24/07/2024 09:56
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA REGISTRO 2024 16078 - 24/07/2024 09:48

ENTRADA: 202416078
Fecha: 24/07/2024
Hora: 09:48
Und. reg:REGISTRO





INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ANDÚJAR
PLAN PARCIAL SECTOR 2

Andújar (Jaén).

PLANO ORDENACIÓN. PERFILES LONGITUDINALES.
PLANTA

ANTONIO REQUERO GARCÍA C.B.
N.I.F.: E23720691
Aedo, Extraburgo 15
ANDÚJAR 23.740 JAÉN
Representante: Antonio Requero García

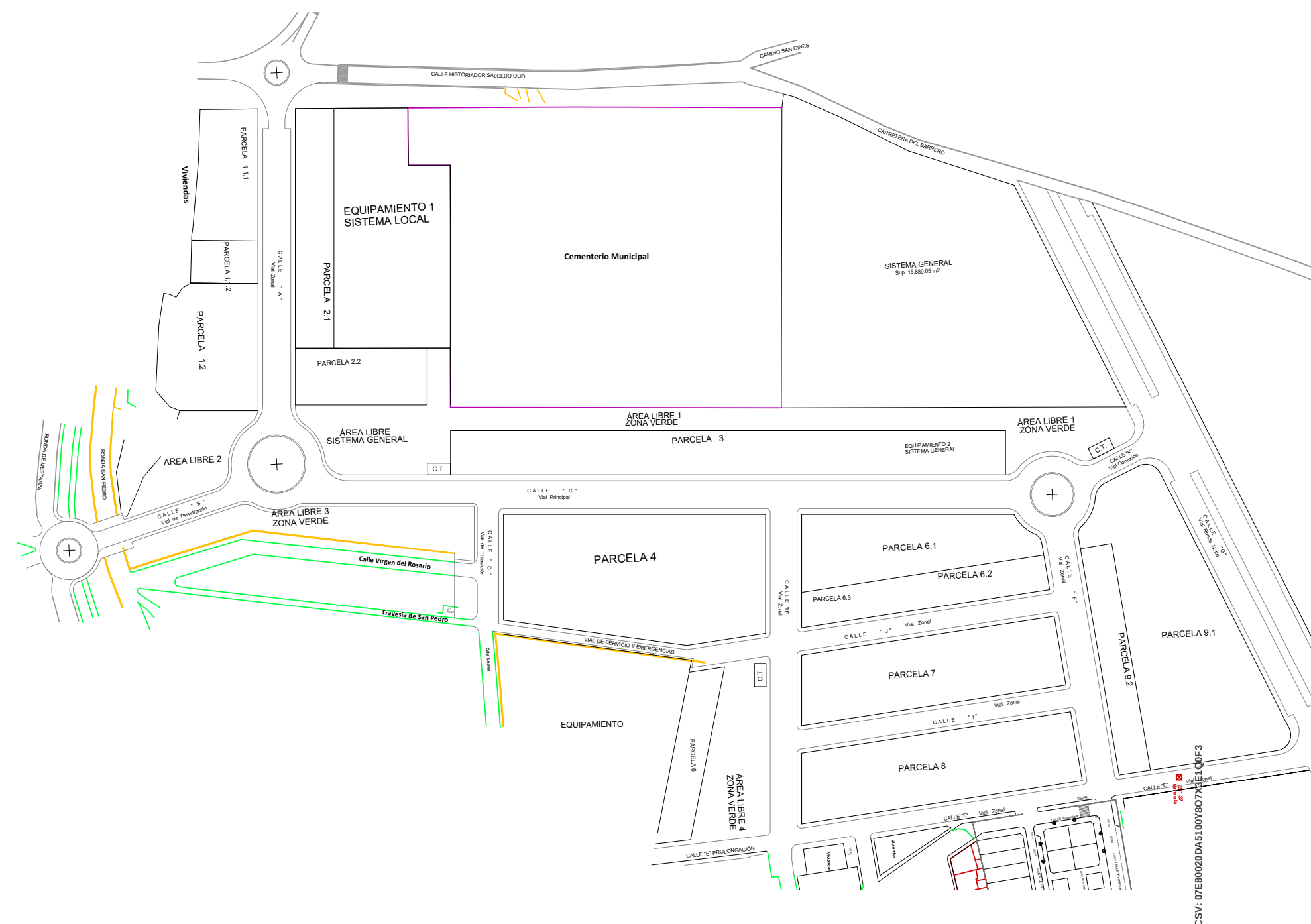
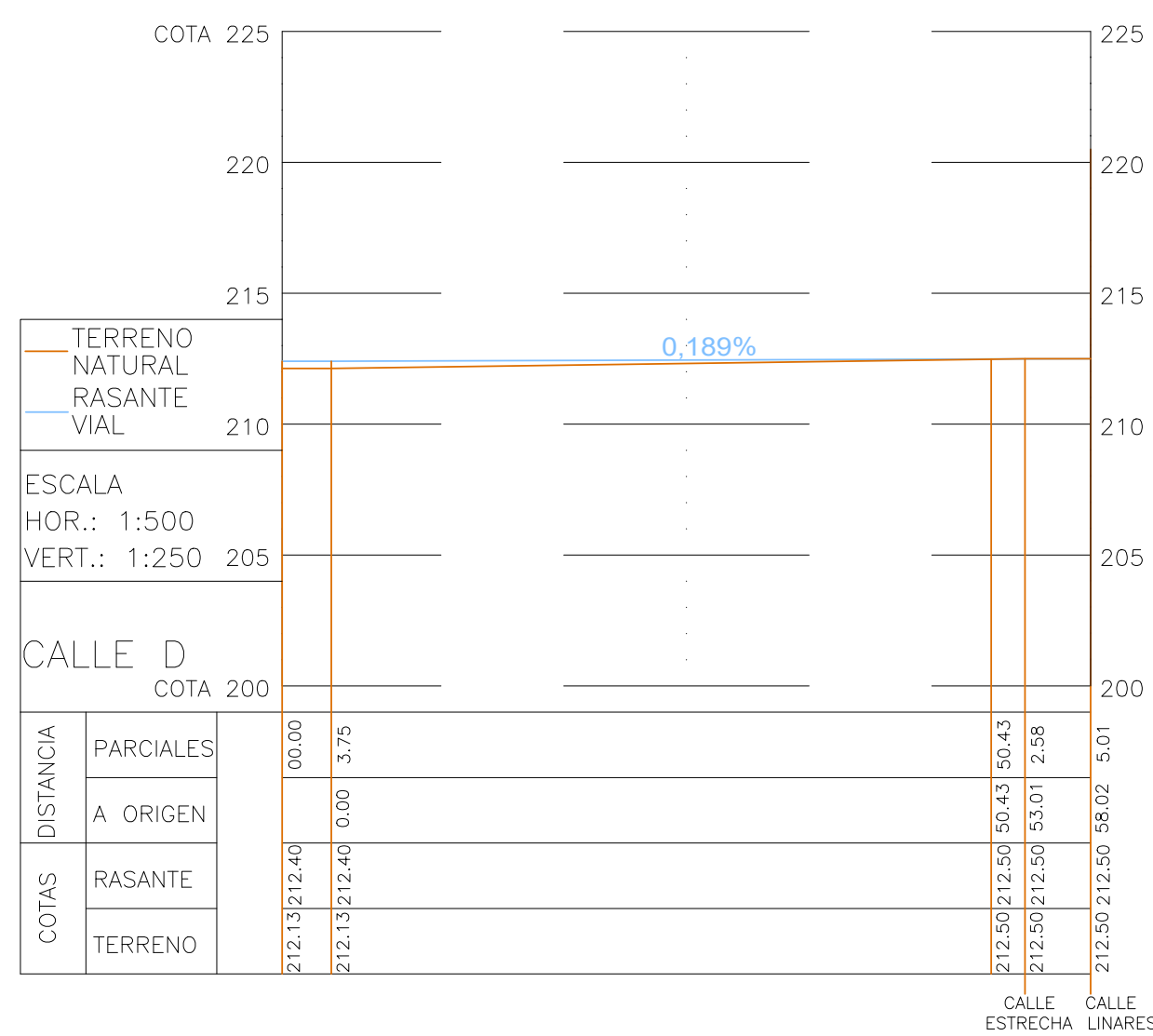
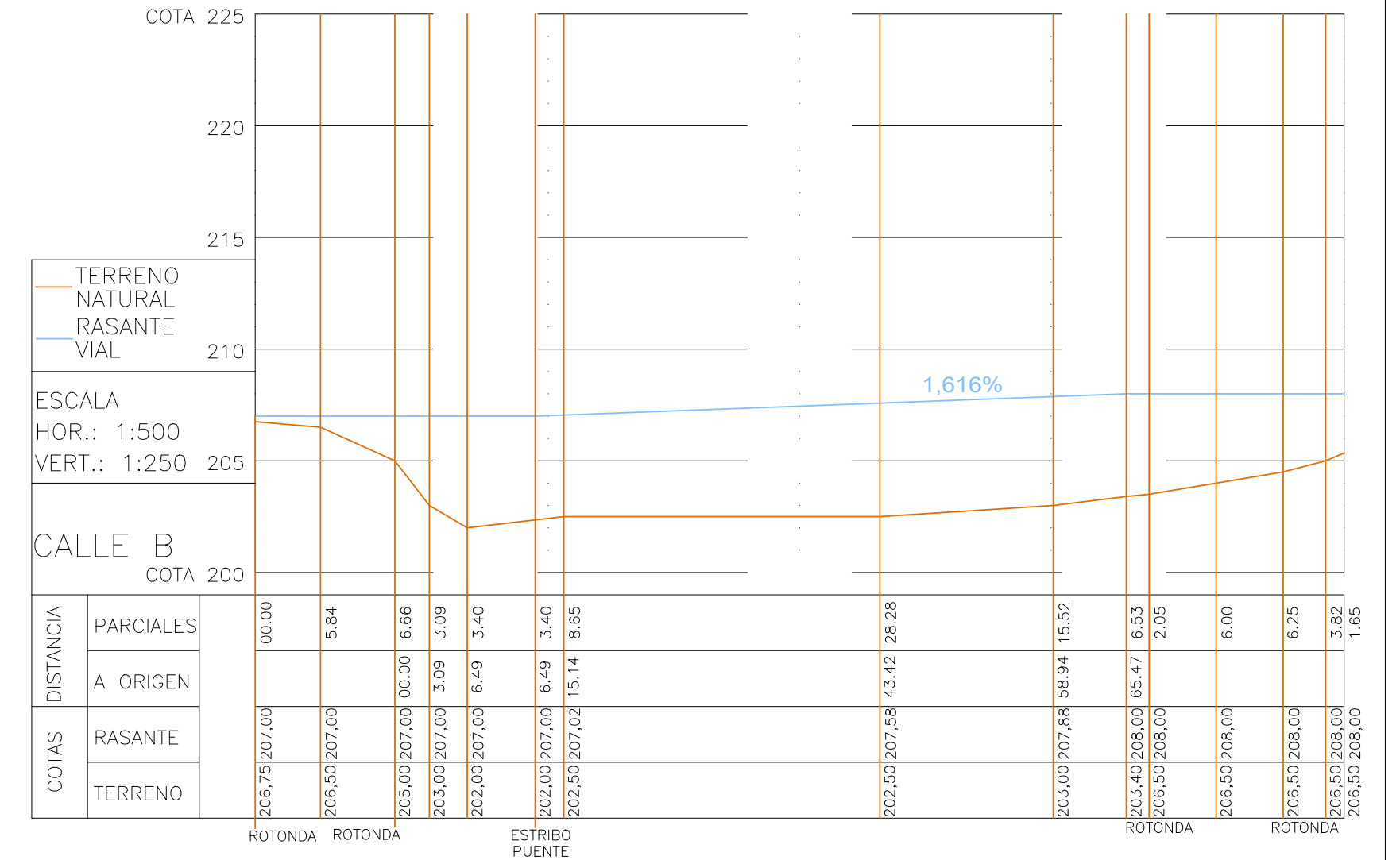
PLANO Nº.
M-12

SUSTITUYE A

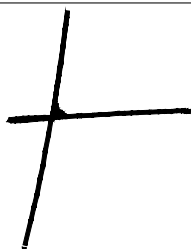
ESCALA
1:750

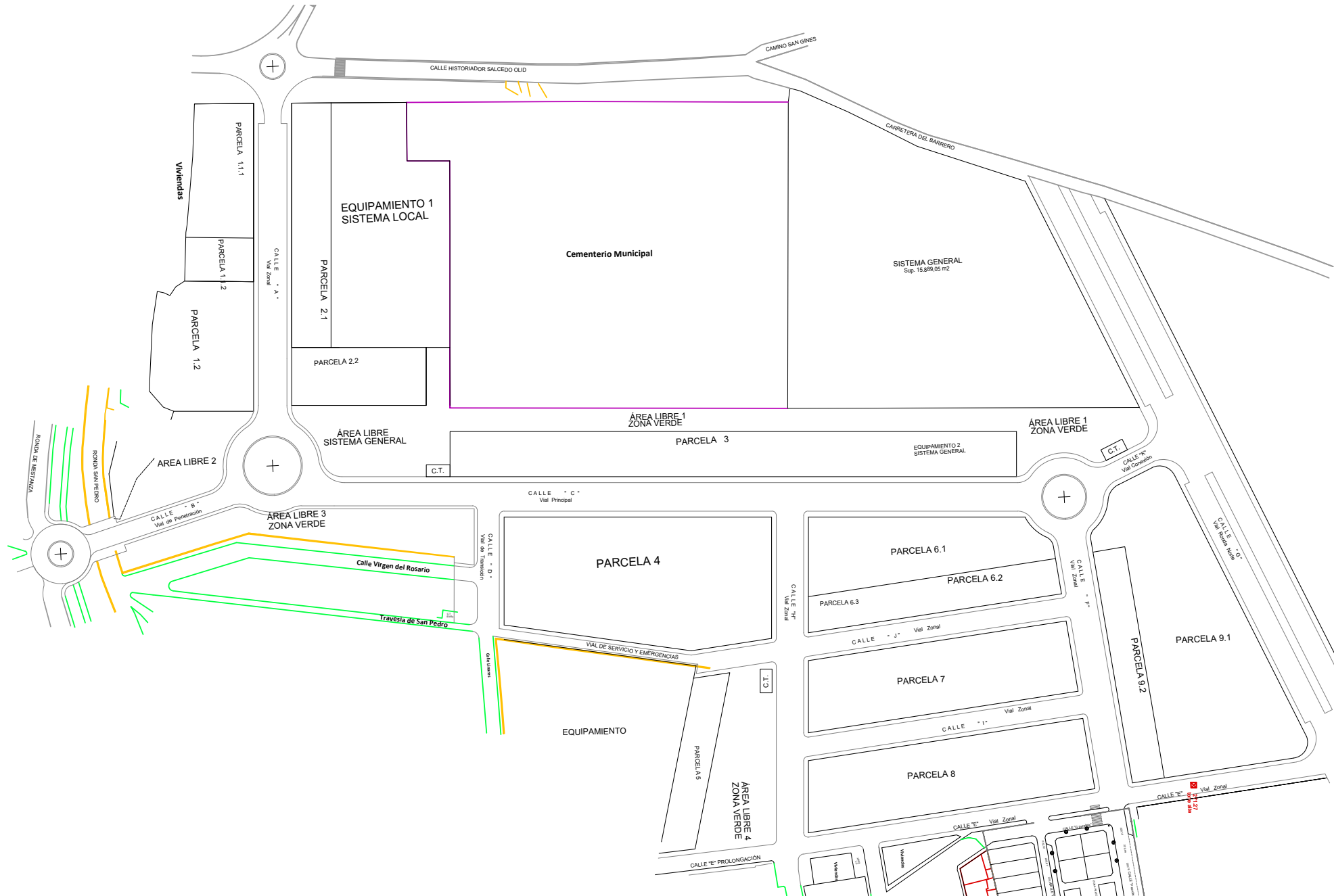
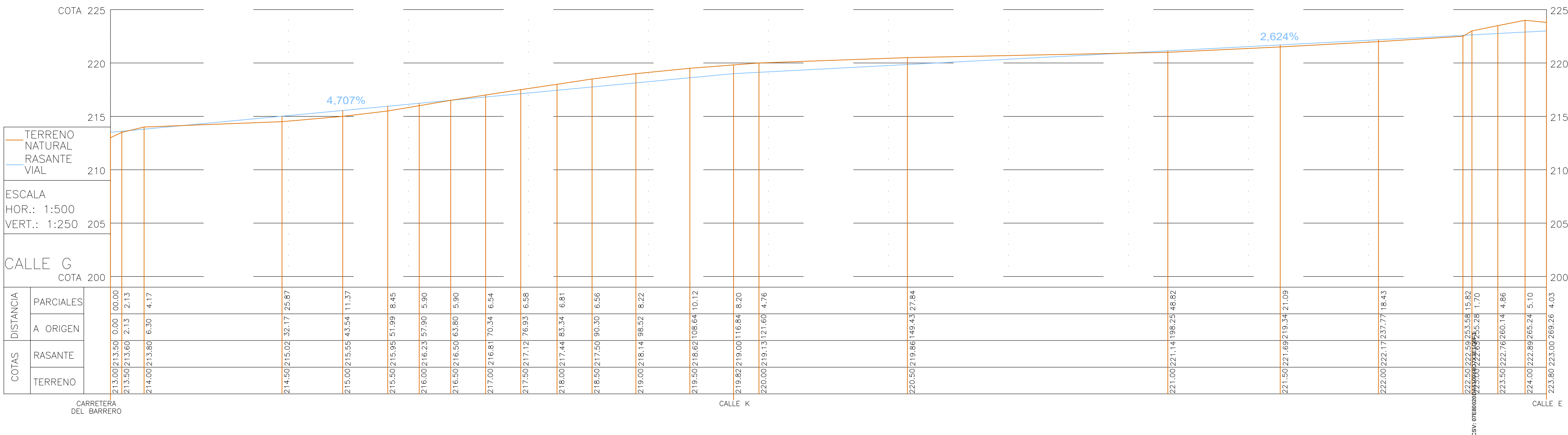
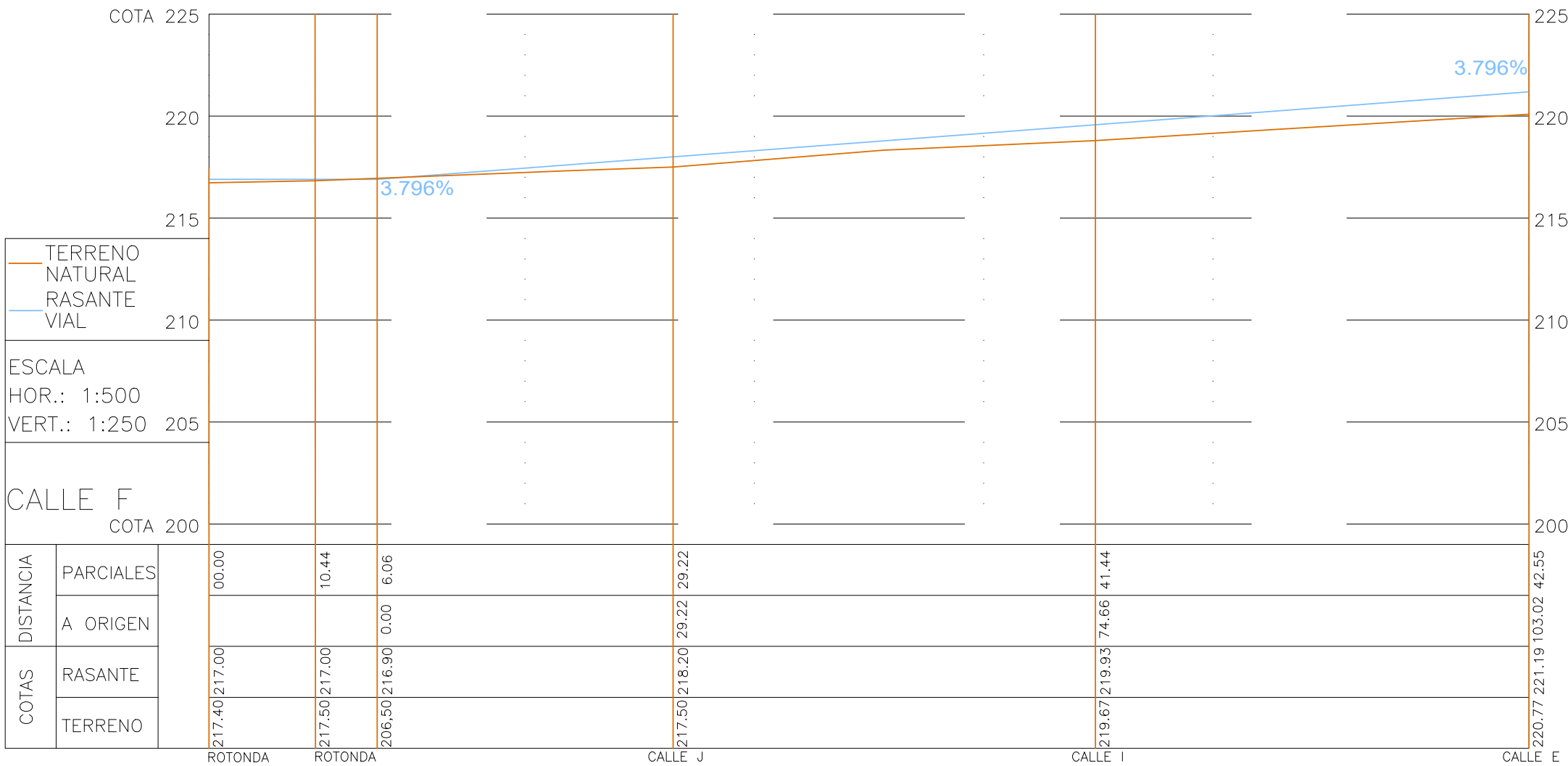
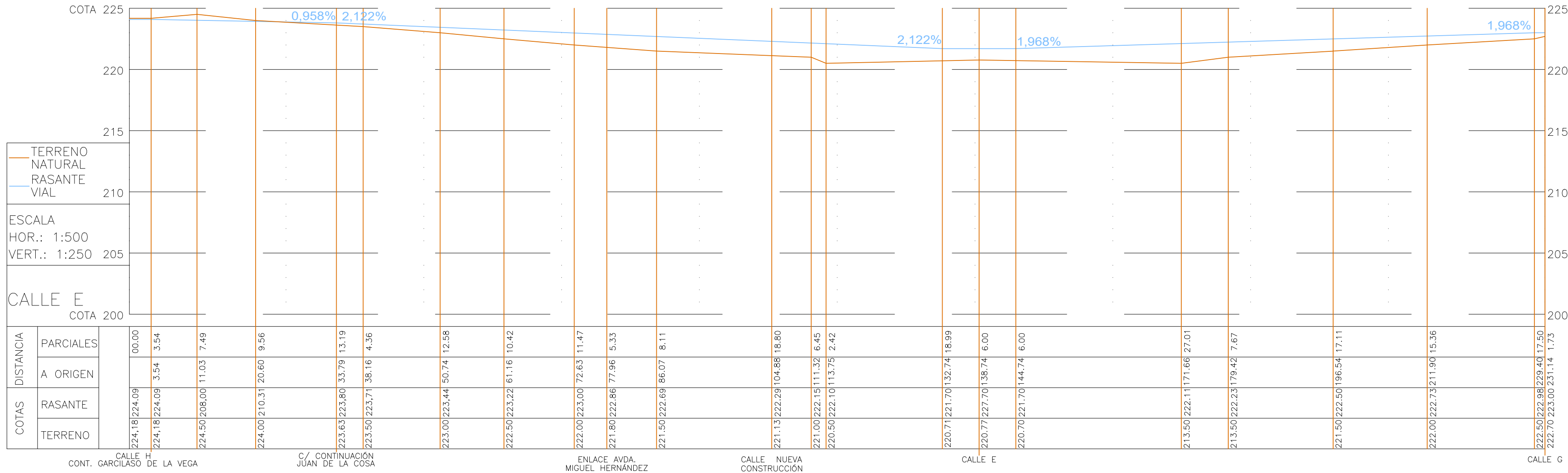
FECHA: JUL-2024
COAJ 292

Martin Molina
ARQUITECTO
Martín J. Molina Buytrago
52 555 110G C/ Truco 2, 2ªA Andújar
arquitectomartinmolina@gmail.com



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ANDÚJAR PLAN PARCIAL SECTOR 2		
Andújar (Jaén).		
PLANO	ORDENACIÓN. SECCIONES LONGITUDINALES. CALLE A. CALLE B. CALLE C. CALLE D.	PLANO N.º
PROMOTOR	ANTONIO REQUERO GARCIA C.B. N.I.F.: E23720691 Avda. Extraburgalo 15 ANDÚJAR 23.740 JAÉN	M-13
	Representante: Antonio Requero Garcia	SUSTITUYE A

  		ESCALA
Martin J. Molina Buytrago 52.555.119G C/ Trueta 2, 2ª. Andújar COAJ 292 arquitectomartinmolina@gmail.com		VARIAS
		FECHA: JUL.-2024 PROYECTO: *****



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ANDÚJAR
PLAN PARCIAL SECTOR 2

Andújar (Jaén).

PLANO

ORDENACIÓN. SECCIONES LONGITUDINALES.
CALLE E. CALLE F. CALLE G.

PLANO Nº.

M-14

PROMOTOR

ANTONIO REQUERO GARCÍA C.B.
N.I.F.: E23720691
Avda. Extraburgo 15
ANDÚJAR 23.740 JAÉN
Representante: Antonio Requero García

SUSTITUYE A

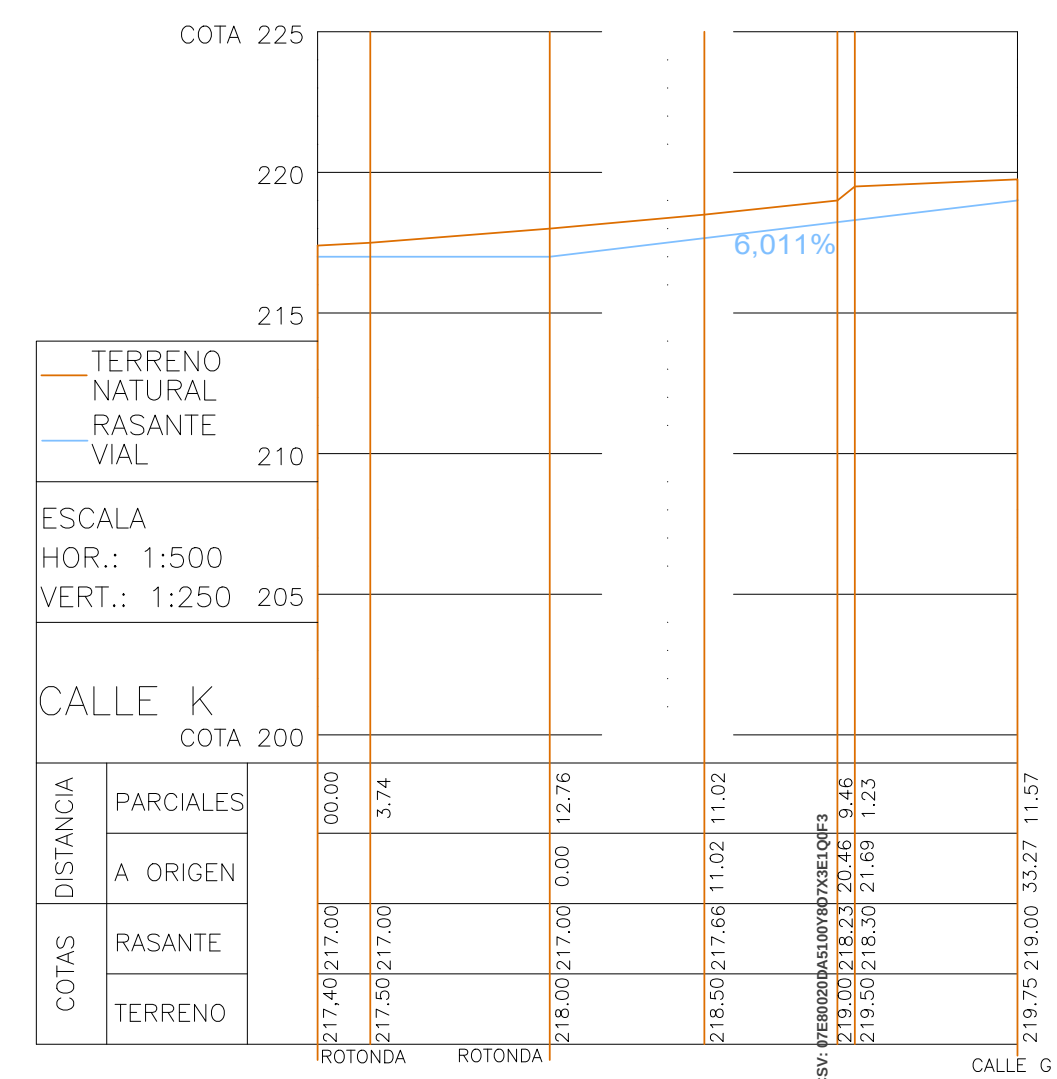
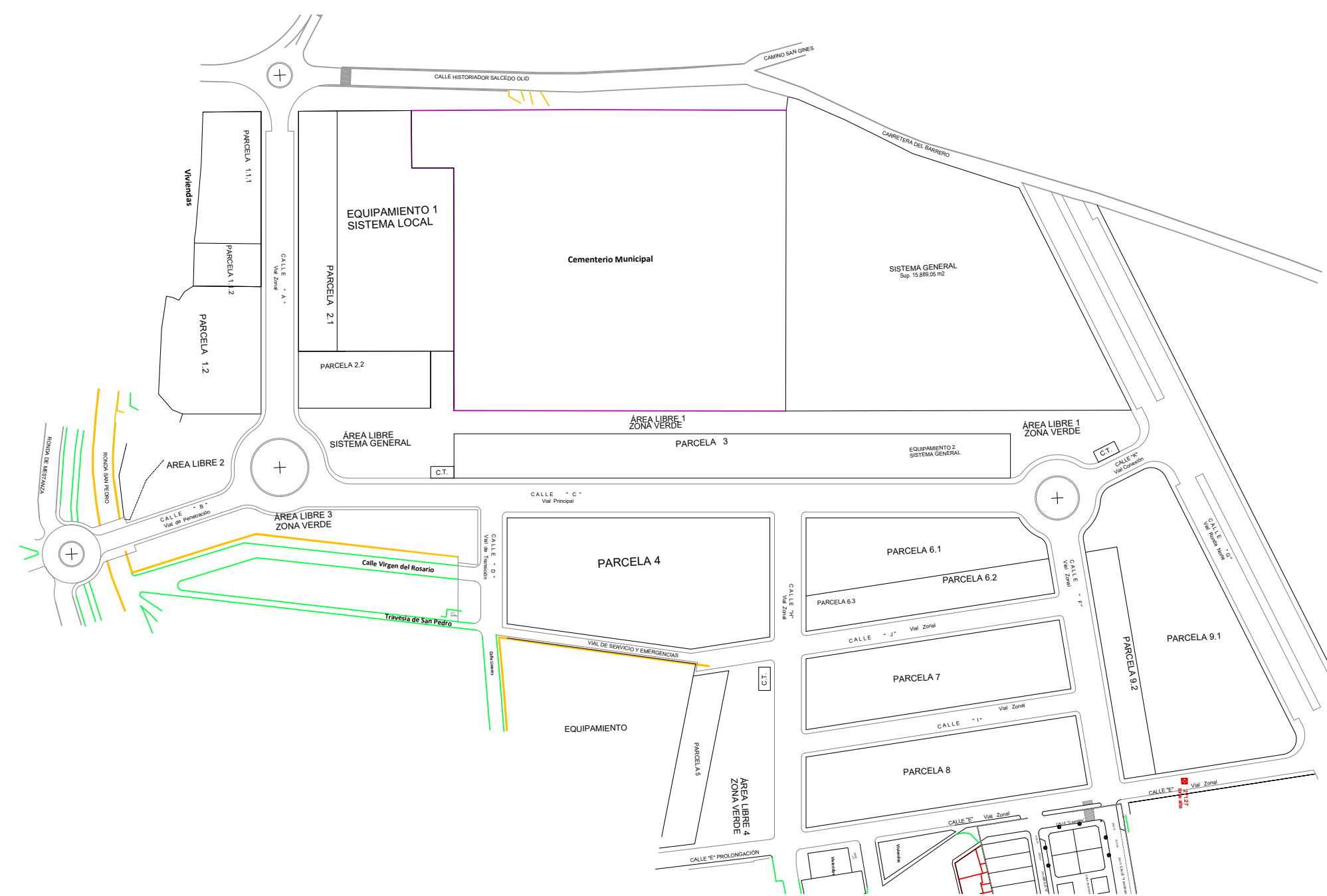
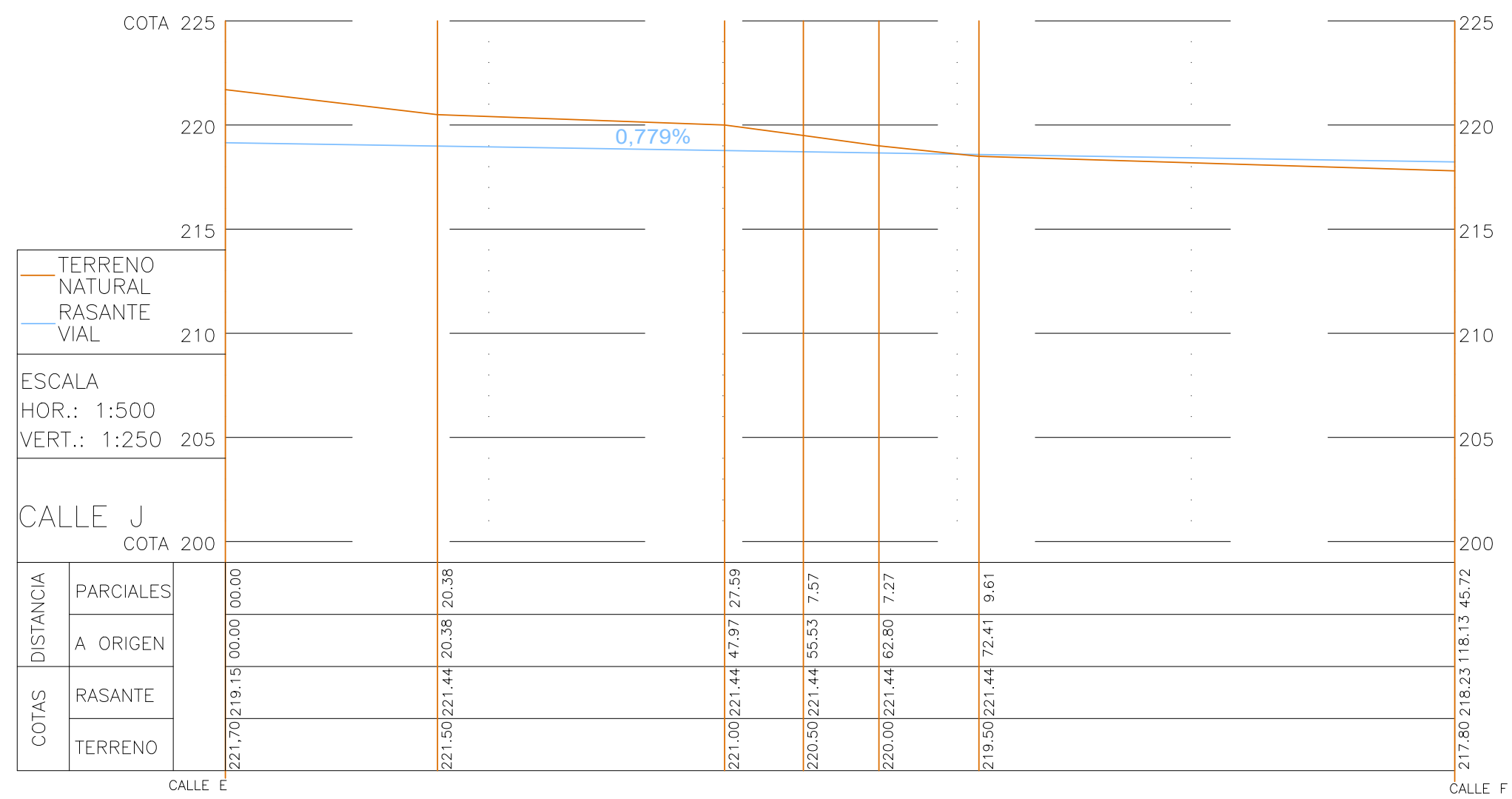
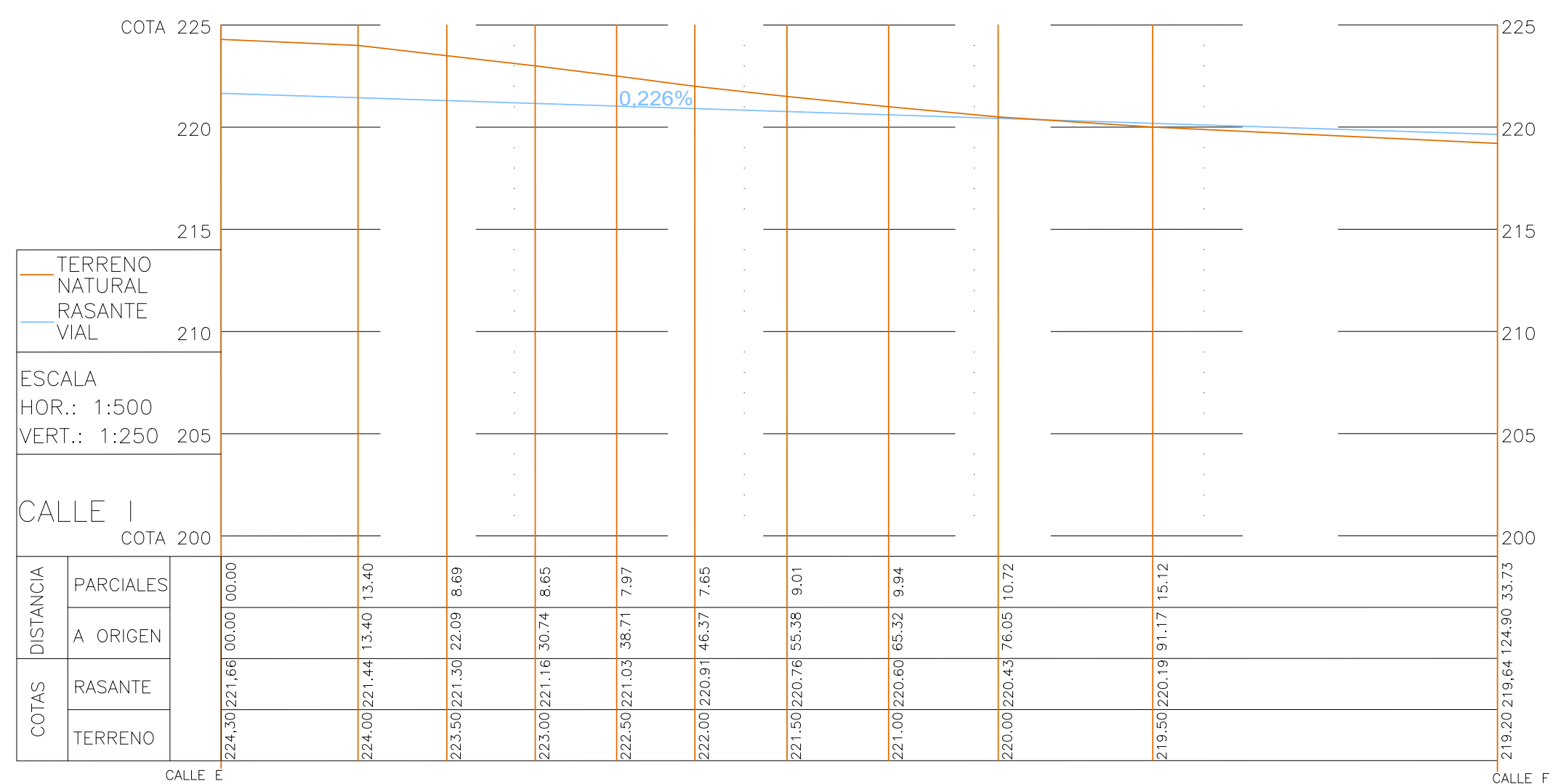
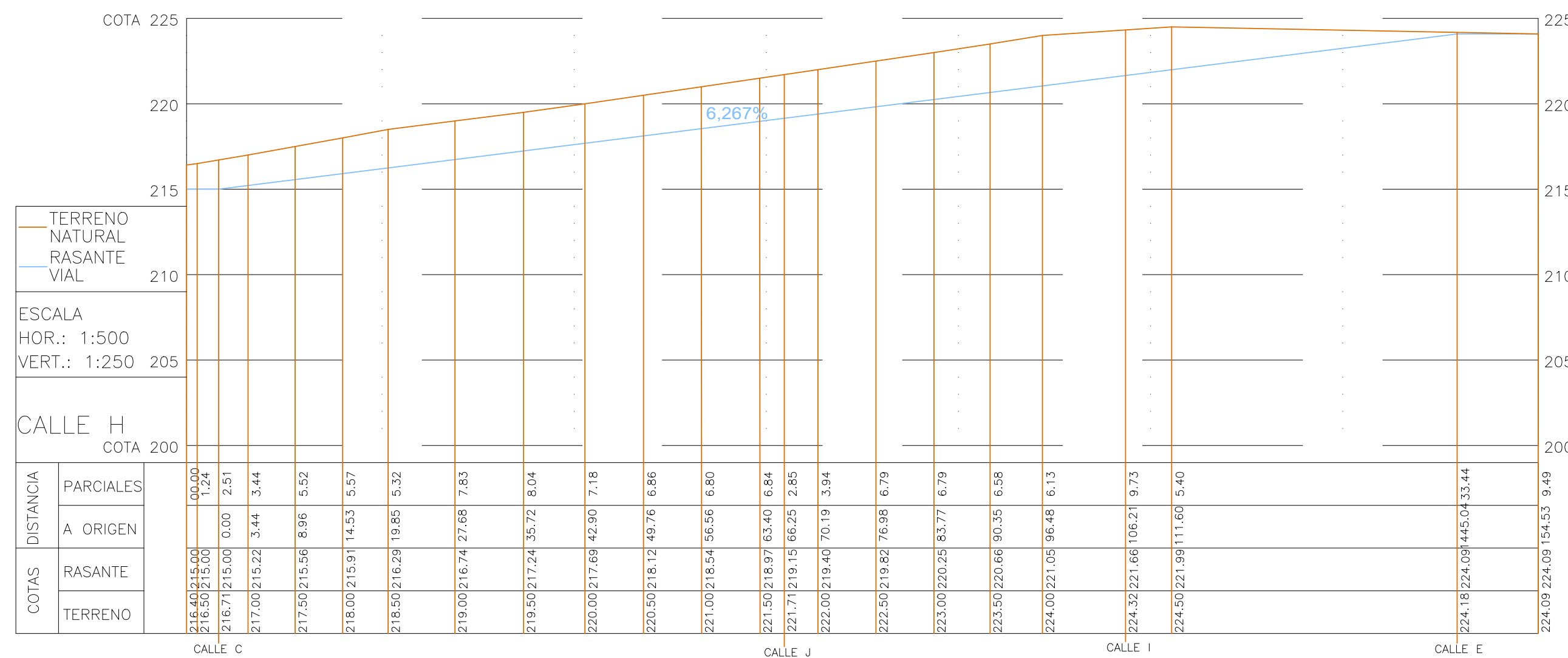
ESCALA

VARIAS

FECHA: JUL-2024

COAJ 292

arquitectomartinmolina@gmail.com



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ANDÚJAR PLAN PARCIAL SECTOR 2 . Andújar (Jaén).			PLANO N.º M-15
PLANO ORDENACIÓN. SECCIONES LONGITUDINALES. CALLE H, CALLE I, CALLE J, CALLE K.	SUSTITUYE A ----- ESCALA VARIAS		
PROMOTOR ANTONIO REQUERO GARCIA C.B. N.I.F.: E23720691 Avda. Extraburgalo 15 ANDÚJAR - 23.740 JAÉN Representante: Antonio Requero Garcia	FECHA: JUL.-2024 CONSULTA 00000000		
  Martin Molina ARQUITECTO Martín J. Molina Buytrago 52.555.119G C/ Trueta 2, 2ª Andújar COAJ 292 arquitectomartinmolina@gmail.com 