

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. DOCUMENTOS AFECTADOS

La presente Modificación Puntual, ya descrita ampliamente en aspectos anteriores, afecta a los siguientes documentos:

5.1. Planos.

Afecta a los planos:

- Núm. 2.3., de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal, en el que se sustituirá en la fracción de terreno del SUNP-9 objeto de la presente Modificación Puntual la trama de Suelo Urbanizable por la trama de Suelo Urbano.

- Núm. 3., de Clasificación del Suelo y Sistemas Generales en la ciudad, en el que se sustituirá en la fracción de terreno objeto de la presente Modificación Puntual la trama de Suelo Urbanizable No Programado Productivo de la fracción afectada del SUNP-9 por la trama de Suelo Urbano Productivo.

- Núm. 4.3., de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, eliminándose del mismo en la fracción de terreno afectada del SUNP-9 la trama y referencia de suelo Urbanizable No Programado (SUNP-9) y delimitando las nuevas Unidades de Ejecución resultantes UE núm. 36 y núm. 37, con la ordenación pormenorizada propuesta.

- Núm. 6.3., de Alineaciones y Rasantes, modificándose en el mismo la delimitación de suelo urbano (respecto al límite que se varía del SUNP-9) y estableciendo las nuevas alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada propuesta en ambas unidades de ejecución.

5.2. Normas urbanísticas.

La presente Modificación no afecta a las Normas Urbanísticas del PGOU.

Sin embargo, sí que afecta a la ficha del Sector SUNP núm. 9, dentro de la Norma VI.2.5., sobre «Fichas de los sectores de suelo urbanizable no programado», que queda redactada de la siguiente manera:

Superficie: 53.306,50 m²; se le asignan 5.695 m² del Sistema General Exterior SG.

Objetivos: Posibilitar el desarrollo de nuevo Suelo Industrial en parcelas de mediano o gran tamaño.

Condiciones de desarrollo:

- Deberá resolver adecuadamente la conexión con la N-IV mediante una vía con sección mínima, a todo lo largo, de 18 metros, así como las raquetas de diámetro suficiente para posibilitar los giros de camiones de gran longitud.

- El abastecimiento deberá conectarse a la red general en el punto que garantice el caudal suficiente.

- El saneamiento deberá conducirse hasta el colector general.

- Uso global característico: Industrial, categorías II y III.

- Usos prohibidos: Residencial.

- Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².

- Altura máxima: 2 plantas (B+1).

- La parcela mínima de suelo neto ordenado será igual o superior a 2.500 metros cuadrados.

5.3. Programa de actuación y estudio económico-financiero.

La presente Modificación no afecta al Estudio Económico Financiero ni tampoco al Programa de Actuación del mismo.

5.4. Memoria.

La presente Modificación no afecta al Estudio Económico Financiero ni tampoco al Programa de Actuación del mismo.

6. CIFRAS DE LA PROPUESTA

Las que se deriven de las determinaciones de la vigente Revisión del PGOU de Bailén, con la modificación ahora introducida.

La presente Modificación Puntual no supone variación alguna como se ha indicado anteriormente, ni del Programa de Actuación, ni del Estudio Económico Financiero de la vigente Revisión del PGOU.

7. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO NECESARIOS

Una vez aprobada definitivamente la presente Modificación Puntual se precisará la redacción y aprobación de los instrumentos de desarrollo que figuran en las fichas de las Unidades de Ejecución núm. 36 y 37 previstas (pág. 13 y 14) para la aplicación de la citada modificación.

8. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

En base al Decreto 292/95 de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (epígrafe 20 del anexo), las Modificaciones Puntuales se encuentran sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Se entiende que están sujetos a este Reglamento las Modificaciones Puntuales que introduzcan elementos que afecten potencialmente al Medio Ambiente, y que no se hubiesen puesto de manifiesto anteriormente en figuras previas de planeamiento.

En este sentido, se consideran elementos que afectan parcialmente al medio ambiente los referidos a la Clasificación del Suelo, Sistemas Generales y Suelo No Urbanizable.

Esta Modificación se refiere en parte a un cambio de clasificación de suelo urbanizable no programado a suelo urbano no consolidado, en lo que afecta a la franja perteneciente al SUNP-9, aunque principalmente se trata de un cambio de grado dentro de la ordenanza núm. 5 que le es de aplicación a la mayor parte de los terrenos afectados por la presente modificación.

En consecuencia, se adjunta el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental con objeto de que se someta la Modificación Puntual que nos ocupa al Trámite de Evaluación de Impacto Ambiental prevenido en la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental.

Jaén, 12 de julio de 2005.- El Delegado, Manuel López Jiménez.

RESOLUCION de 12 de julio de 2005, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expte. 10-077-05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación de las NNSS (Polígono Industrial) de Lopera (Jaén).

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

- Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12 de julio de 2005 por la que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación de las NNSS (Polígono Industrial) de Lopera (Jaén). Expediente 10-077-05.

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

RESOLUCION DE 12 DE JULIO DE 2005, DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAEN, REFERENTE AL EXPEDIENTE 10-077-05, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACION DE LAS NNSS (POLIGONO INDUSTRIAL) DE LOPERA (JAEN)

Examinado el expediente administrativo relativo a modificación NNSS-Polígono Industrial, formulado de oficio por su

Ayuntamiento, y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero. Que el Ayuntamiento Pleno de Lopera, con la mayoría absoluta legal, previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente, sometiéndolo a información pública en el Boletín Oficial correspondiente, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios del municipio.

Segundo. Que durante el plazo de información pública, sin haberse formulado alegaciones el Ayuntamiento Pleno, con la mayoría absoluta legal, aprobó provisionalmente el expediente en sesiones de fechas 23.12.2004 y 23.6.2005, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. El presente expediente tiene por objeto la innovación del planeamiento general, mediante la modificación puntual, consistente en transformar unos terrenos clasificados como suelo no urbanizable en suelo urbanizable ordenado. Estos terrenos de 35.539 m² están delimitados como Área de reserva urbana en documento de octubre de 2001 y están situados al NO del casco urbano.

Sus límites son:

- El cementerio.
- Un camino vecinal.
- Polígono industrial Sta. Quiteria.
- Parcelas rústicas próximas al paraje «Cerro del Ahorcado».

Tiene forma poligonal y lo componen tres propiedades diferentes.

El objeto de la modificación es la ampliación del Polígono industrial existente por lo que no se establecen ordenanzas reguladoras propias asumiendo las aprobadas para el actual Polígono por un principio de coherencia.

Se aprovecha esta ocasión para rectificar una ordenanza (la 123) de las vigentes NNSS que contradecían las ordenanzas del P.P. previamente aprobado. Son cambios menores pero que dejaban fuera de ordenación algunas edificaciones de este Polígono existente.

Consiste este cambio en permitir el uso comercial junto al industrial.

Las dotaciones superan los estándares mínimos del RP y de la LOUA.

Zonas libres de uso público: 4.376,27 > 10% de S que se sitúan junto al cementerio.

Servicios de interés público y social: 2.056,42 > 4% de S
Dispone de 182 plazas de aparcamiento (1/100 m² construidos).

El acceso (entrada y salida) a la ampliación se produce por una prolongación de una calle del actual Polígono y describe un rectángulo de circulación dentro de los terrenos dejando parcelas edificables en los dos márgenes excepto en el Cementerio y zona verde.

Se incluyen las modificaciones de las NNSS de Lopera que se consideran necesarias para corregir lo antes expuesto y para adaptar a la LOUA sus determinaciones:

Norma 123:

Ocupación 100% en p. baja.

Uso permitido el comercial.

Retranque de 3.00 m. será mínimo.

En general se sustituye suelo apto para urbanizar por urbanizable.

Régimen del suelo urbanizable con carácter general: se modifican la Norma 21 y el Título que corresponde a la <Norma 127 introduciéndose las ordenanzas particulares del suelo urbanizable ordenado.

La ficha del SUOI quedaría:

Clase de suelo: Urbanizable ordenado industrial.

Instrumento de desarrollo: Proyecto de urbanización.

Plazos: P. URB 6 años.

Superficie del sector: 35.539 m².

Objetivos: Ampliar el Polígono Industrial con una iniciativa pública.

Uso predominante: Industria categorías 1.º y 2.º.

Usos compatibles: Comercial en categorías 1.º y 2.º y oficinas en 1.º y 2.º, dotacional en todas sus categorías.

Usos incompatibles: Residencial excepto vivienda del guarda edificabilidad.

Segundo. La propuesta se encuentra justificada en base a la demanda de nuevo suelo industrial por colmatación del polígono existente:

- Buena situación.
- Topografía favorable.
- Delimitación previa como Área de reserva para el Patrimonio municipal de suelo.

Tercero. Del examen de la propuesta se considera lo siguiente:

Aportado nuevo ejemplar de proyecto Aprobado Provisionalmente el 23.6.2005 con las oportunas rectificaciones y aclaraciones al aprovechamiento medio y acceso al sector se considera que se ajusta a lo previsto en el art. 17 de la LOUA y demás determinaciones de las vigentes NNSS por lo que se propone su aprobación.

Cuarto. La tramitación del expediente analizado así como la documentación que obra en el mismo cabe entenderla ajustada a las previsiones contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 7/2002.

Quinto. Corresponde la aprobación definitiva de la presente modificación al órgano competente de la Consejería en materia de Urbanismo, en concreto a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por tratarse de una innovación de carácter estructural, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002, sin que deba necesitarse el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía y posterior aprobación de la Consejera de Obras Públicas y Transportes conforme establece el art. 5.3.d) del Decreto 193/03.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a) y art. 33.2.b, ambos de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, procede:

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la formulación de modificación NNSS-

Polígono Industrial, incoado por su Ayuntamiento, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigentes NNSS de Lopera.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como su contenido, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (art. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero).

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados»

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer a partir del día siguiente de la notificación o su publicación Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en los arts. 10 y 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ANEXO I

NORMAS URBANISTICAS

1. Normas vigentes que se modifican.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lopera contemplan la clase de suelo apto para urbanizar, conforme con la regulación anterior. Con el presente documento y a raíz de la nueva legislación autonómica, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dada la distinta regulación de las clases de suelo que en ella se contiene, se hace necesaria la adaptación mediante la Modificación de las NNSS, en concreto, se llevan a cabo las siguientes innovaciones a nivel normativo:

A) Corrección de la norma núm. 123 de las NNSS de Lopera. Se pretende subsanar los errores cometidos al referir en la ordenanza de suelo urbano industrial. Las ordenanzas del Plan Parcial de Sta. Quiteria que dejan fuera de ordenación varias naves existentes y consignan un régimen de usos compatibles insuficiente. El cambio consiste en:

- Establecer una ocupación máxima en planta baja del 100%, ya que en el Plan Parcial original no existía la limitación de ocupación al 80% vigente.

- Añadir como usos permitidos el comercial y el de oficinas en categorías compatibles con las características de un polígono.

- Establecer que el retranqueo de 3 m establecido en la norma de 123 es un retranqueo mínimo, a fin de que las naves que se construyeron bajo la vigencia del Plan Parcial no queden en situación de «fuera de ordenación», y que parcelas sobrantes situadas entre naves ya construidas puedan alinearse con éstas.

B) Con carácter general, afectando al articulado que haga mención al mismo, se sustituye la terminología de «suelo apto para urbanizar», por suelo urbanizable o urbanizable ordenado, en su caso.

C) Régimen del suelo urbanizable con carácter general. Se sustituyen tanto la norma 21 «Régimen Urbanístico del suelo apto para urbanizar» como todo el Título VI «Normas Específicas de las áreas aptas para urbanizar», por el mismo título con la denominación general «Régimen del suelo urbaniza-

ble». El título, que se corresponde con la norma 127 que quedará reestructurado en dos partes, a saber:

I. Ambitos de aplicación. Areas de reparto. Usos del suelo. Zonificación y edificación.

II. Ordenanzas ambientales para el desarrollo del suelo urbanizable.

Se introducen como articulado dentro de ese mismo Título VI, las ordenanzas particulares del sector de suelo urbanizable ordenado del Polígono Industrial. La articulación de todo el título encaja perfectamente dentro de las normas urbanísticas actuales para el suelo urbano industrial, de cara a que el área a desarrollar quede fácilmente absorbida por el polígono sin ningún cambio de ordenanzas que pueda establecer conflictos de cara a una asimilación de zonificación en una futura revisión general. Al final de las ordenanzas, se establecen una ficha resumen de las mismas.

El caso de la inclusión de ordenanzas ambientales responde a las consideraciones de carácter ambiental que vienen siendo impuestas por la Delegación de Medio Ambiente en sus declaraciones de Impacto Ambiental, cuando se incorporan nuevas zonas objeto de urbanización.

Para todo lo no previsto en este documento, será de aplicación el instrumento urbanístico actualmente vigente, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lopera.

2. Ordenanzas reformadas.

Norma 21.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE

1. Definición y delimitación.

Con carácter general, afectando a todo el articulado de las Normas Subsidiarias de Lopera en el que se haga mención al mismo, de debe entender sustituido el Término «Suelo Apto para Urbanizar» por «suelo urbanizable».

Según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante) integrarán el suelo urbanizable los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lopera (asimilables a un Plan General de Ordenación Urbanística según la Disposición Transitoria cuarta apartado 3.º de la LOUA) clasifiquen como tales dentro de alguna de las siguientes categorías, según el art. 47 de la LOUA:

- A) Suelo Urbanizable Ordenado.
- B) Suelo Urbanizable sectorizado.
- C) Suelo Urbanizable no sectorizado.

Dentro de estas categorías el planeamiento de Lopera establece en su término municipal la categoría de suelo urbanizable ordenado, para un sector de uso industrial de iniciativa y desarrollo público.

Cualquier nueva incorporación de suelo urbanizable, de entre las legalmente previstas, requerirá la correspondiente innovación del planeamiento.

El contenido urbanístico de la propiedad del suelo (derechos y deberes) para terrenos que tengan la clasificación de suelo urbanizable en las categorías previstas legalmente es el que se establece en la Sección Primera, Capítulo II del Título II de la LOUA.

2. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

El suelo urbanizable ordenado está integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el plan establece la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones del desarrollo urbanístico municipal.

La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de la LOUA, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de la citada Ley.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo 53 de la LOUA. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 55 de la LOUA.

3. Régimen del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

1. El suelo urbanizable sectorizado está integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles de acuerdo con los criterios fijados por el planeamiento. Este fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los correspondientes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

2. El suelo urbanizable no sectorizado estará integrado por los terrenos adscritos a esta clase de suelo que no tengan la categoría de suelo urbanizable ordenado ni sectorizado. Esta categoría de suelo urbanizable no sectorizado deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

3. Mientras no cuente con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del art. 52 LOUA.

4. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 LOUA, para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Sección Sexta. Ordenanzas particulares de la zona industrial y condiciones en caso de modificarse su uso.

Norma 123.

Delimitación y uso:

- Corresponde a las zonas de uso industrial y agroindustrial anteriormente descritas que figuran en el plano núm. 3.

- Se permite el uso actual compatibilizándolo con el residencial que lo rodea conforme se ha indicado en la norma 103.8.

- Para las nuevas actuaciones se estará a las siguientes determinaciones:

Tipología: Edificio industrial compatible 1 viv para guardería por factoría

Parcela mínima: 200 m²

Fondo máximo: 50 metros

Altura máxima: 2 pl./7,50 m

Ocupación máxima: 100% en planta baja y 50% en resto (planta superior).

Edificabilidad: 2 m²/m²

Usos permitidos: industrias categorías 1.^a y 2.^a, comercial 1.^a y 2.^a, y oficinas 1.^a y 2.^a.

Retranqueos: 3 m a fachada como retranqueo mínimo.

- Caso de intención por parte de los propietarios del cambio de uso a residencial, se redactará para la zona delimitada en un ámbito mínimo de 10.000 m² no debiendo quedar un resto inferior al mínimo en el total calificado por este uso, un Plan Especial de Reforma Interior o estudio de detalle si los viales proyectados son particulares que cumplirá, para cada zona, las siguientes determinaciones:

Tipología: Unifamiliar .

Densidad máxima: 40 viv/Ha.

Parcela mínima: 120 m²

Fondo máximo: 16 metros.

Altura máxima: 2 pl./7,50 m.

Ordenanza de aplicación: Zona Ensanche.

Ocupación máxima: 80% en planta.

Edificabilidad: 1,50 m²/m².

- Para las construcciones de carácter agroindustrial reflejadas en el plano de usos pormenorizados se estará a las siguientes determinaciones:

Tipología: Agroindustrial compatible con vivienda.

Parcela mínima: 100 m².

Altura máxima: 3 plantas (10,50 m). La planta baja podrá tener un máximo de 4,50 m.

Ocupación: 100% planta baja y 80% en resto.

TITULO VI

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Norma 127:

I. AMBITOS DE APLICACION. AREAS DE REPARTO. USOS DEL SUELO. ZONIFICACION Y EDIFICACION

Las zonas específicas para la urbanización y edificación desarrolladas en este Título, serán de aplicación en el suelo declarado apto para urbanizar, compuesto por un

sector diferenciado, cuyo desarrollo se llevará a cabo a través del correspondiente Plan Parcial que será, en todo caso, único.

El suelo urbanizable queda calificado en tres sectores con los siguientes usos:

SUI (SAUI): suelo urbanizable de uso industrial.

SUOI: suelo urbanizable ordenado de uso industrial.

SURB (SAURB): suelo urbanizable de uso residencial de baja densidad.

SURM (SAURM): suelo urbanizable de uso residencial de media densidad.

SU-AI (SAU-AI): suelo urbanizable, tolerancia agroindustrial.

2.1. En la zona contigua al suelo urbano, de previsión residencial media, serán usos permitidos el residencial, comercial, oficinas, hotelero y servicios de dotación comunitaria, de esparcimiento deportivo, cultural y religioso.

En la zona de tolerancia agroindustrial no se admite el uso residencial pudiendo asimismo realizarse implantaciones de tipo industrial que, aun sobrepasando las condiciones de tolerancia descritas en la norma 104.8, dichos excesos no sean superiores al 20% de los allí impuestos. Se admiten además, cocheras y elementos tradicionalmente típicos para guarda de aperos y materiales de labranza.

Para su ordenación, urbanización y edificación se redactarán los correspondientes planes parciales de cada sector, integrando en cada caso a los sistemas generales interiores del mismo y los exteriores adscritos a él, pudiendo realizarse cada uno de ellos independientemente en cuanto a fecha y sistemas de actuación, por iniciativa del Ayuntamiento o de la Junta de Propietarios incluidos en el sector.

El suelo urbanizable ordenado de uso industrial se podrá actuar mediante los correspondientes mecanismos de gestión y proyecto de urbanización sin que fuese necesaria la redacción de planeamiento de desarrollo alguno.

El régimen urbanístico será el especificado en las normas 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 26 de las NNSS.

- Zonificación:

Uso residencial: se prevén los sectores cuyas condiciones específicas se desarrollan en las correspondientes fichas.

- El Plan Parcial establecerá las condiciones que regulen el uso del suelo y edificación, de conformidad con la normativa siguiente, así como las que hagan referencia a dichos usos y a las condiciones generales de construcción. Las alteraciones de las mismas que afecten al aprovechamiento y condiciones de ordenación establecidas en este Título, se considerarán modificaciones de las Normas Subsidiarias, debiendo tramitarse en expediente separado y de conformidad con la legislación vigente, a excepción de aquéllas que justificadas razonablemente, no supongan incremento de volumen o densidad, ni interfieran u originen conflictos en la estructura urbanística, ni modifiquen sustancialmente las condiciones estéticas e higiénico-sanitarias de las ordenanzas de uso del suelo y edificación en el suelo urbano, así como no supongan alteraciones de los usos permitidos o prohibidos en ellas en relación con los usos globales de las zonas de cada sector.

- Las condiciones estéticas serán ajustadas al ensanche, excepto para la tolerancia agroindustrial, donde podrán ejecutarse edificaciones de tipo industrial característico, debiendo cuidarse el aspecto de todas las construcciones con tratamiento de materiales de suficiente categoría.

El vertido de aguas residuales se hará a la red prevista en el correspondiente Plan Parcial y en las condiciones que permitan un correcto tratamiento de las mismas, debiendo garantizar la conexión a la red general municipal.

- En cuanto al suelo urbanizable no ordenado, se establece una sola área de reparto con aprovechamiento medio que resulta ser de 0.8856 m²/m² pudiendo los propietarios obtener el 90% del aprovechamiento.

- En cuanto al orden de prioridades para la ejecución, se establecen los plazos indicados en el siguiente cuadro para el suelo urbanizable no ordenado:

Sector R	Plazo
SAUR B	4 años
SAU-AI	6 años
SAUI	8 años
SARM	8 años

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SUI (SAUI)	
USO: industrial	TIPOLOGÍA: industrial
SUPERFICIE: 24.189 m ²	OCUPACIÓN: 100% Pb, 50% plantas
SUPERFICIE VIALES FUNDAMENTALES: 2.112 m ²	
PLAN PARCIAL: Único	SISTEMAS GENERALES: -----
Nº VIVIENDAS: 1 por guardería	EDIFICABILIDAD: 1m ² /m ²
PARCELA MÍNIMA: 200 m ²	FONDO MÁXIMO: 50 metros
ALTURA: 2 plantas o 7,50 m	RETRANQUEO MÍNIMO: 3 m a fachada
COEFICIENTE DE ZONA: 0,95	APROV. TOTAL: (A=sup x edif x 22.980 m ²
CONDICIONES: Las zonas verdes se localizarán en el límite con el suelo apto para urbanizar de baja densidad al objeto de formar un "colchón protector" entre ambos tipos de suelo.	

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD SURB (SAURB)	
USO: residencial	TIPOLOGÍA: unifamiliar aislada
SUPERFICIE: 22.980 m ²	OCUPACIÓN: 50%
SUPERFICIE VIALES FUNDAMENTALES: 740 m ²	
PLAN PARCIAL: Único	SISTEMAS GENERALES: -----
Nº VIVIENDAS: 15 viv/Ha	EDIFICABILIDAD: 0,5m ² /m ²
PARCELA MÍNIMA: 500 m ²	FONDO MÁXIMO: -----
ALTURA: 2 plantas o 6,50 m	RETRANQUEOS: 3 a linderos y 5
COEFICIENTE DE ZONA: 2	APROV. TOTAL: (A=sup x edif x 17.235 m ²
CONDICIONES: Las zonas verdes se localizarán en el límite con el suelo apto para urbanizar industrial al objeto de formar un "colchón protector" entre ambos tipos de suelo.	

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD SURM (SAURM)	
USO: residencial	TIPOLOGÍA: unifamiliar adosada o aislada
SUPERFICIE: 11.969 m ²	OCUPACIÓN: 80% planta baja y 7
SUPERFICIE VIALES FUNDAMENTALES: 2.732 m ²	
PLAN PARCIAL: Único	SISTEMAS GENERALES: -----
Nº VIVIENDAS: 40 viv/Ha	EDIFICABILIDAD: 1,2 m ² /m ²
PARCELA MÍNIMA: 200 m ²	FONDO MÁXIMO: -----
ALTURA: 2 plantas o 7,50 m	RETRANQUEOS: en aislada, 3 a
COEFICIENTE DE ZONA: 0,80	APROV. TOTAL: (A=sup x edif x 11.490 m ²
CONDICIONES:	

SUELO URBANIZABLE AGROINDUSTRIAL SU-AI (SAU-AI)			
USO:	Agroindustrial	TIPOLOGÍA:	Agroindustrial
SUPERFICIE:	35.906 m ²	OCUPACIÓN:	80%
SUPERFICIE VIALES FUNDAMENTALES: ---- m ²			
PLAN PARCIAL:	Único	SIST. GENERALES:	Tramo circunv
Nº VIVIENDAS:	--	EDIFICABILIDAD:	1,6 m ² /m ²
PARCELA MÍNIMA:	120 m ²	FONDO MÁXIMO:	-----
ALTURA:	2 plantas o 7,50 m	RETRANQUEOS:	-----
COEFICIENTE DE ZONA:	0,65	APROV. TOTAL: (A=sup x edif x)	37.342 m ²
CONDICIONES: Las zonas verdes se localizarán junto a la UE-6 o zonas ya consolidadas por la edificación del suelo urbano al objeto de formar un "colchón protector" entre ambos usos de suelo.			

CONDICIONES DE DESARROLLO SUOI. POLIGONO INDUSTRIA		LOPERA
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL		
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.		
PLAZOS: P. DE URBANIZACIÓN: 6 años (desde la aprobación del Planeamiento General)		
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 35.539 m ²		
OBJETIVOS: Ampliar el polígono industrial con una actuación de iniciativa pública.		
USO PREDOMINANTE: Industria, categorías 1º y 2º.		
USOS COMPATIBLES: Comercial en categorías 1º y 2º y oficinas en categorías 1º y 2º; Dotacional, en todas sus categorías		
USOS INCOMPATIBLES: Residencial, excepto vivienda para guarda.		
EDIFICABILIDAD SECTOR: 31.985 m ²		
EDIFICABILIDAD NETA: 1,4 m ² /m ²		
ALTURA MÁXIMA: 2 pl/ 7,50 m		
OCUPACIÓN DE PARCELA: 100 % Planta baja, 40% planta 1ª.		
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,9 U.A.		
PARCELA MÍNIMA: 200 m ²		
FACHADA MÍNIMA: 10 m		
RETRANQUEO: 3 m a fachada como retranqueo mínimo (ver plano).		
RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS		
Espacios Libres: 4.378,69 m ²	Equipamiento deportivo, comercial y social: 2.056,42 m ²	
Acceso exterior al Polígono:	Adquisición de vial por Convenio o expropiación.	

3. Ordenanzas ambientales.

A) Dentro de las medidas ambientales protectoras y correctoras relativas a la ordenación propuesta, podemos distinguir las siguientes:

- Las industrias que se instalen deberán respetar en todo caso los límites de emisión sonora al exterior de 75 dBA en horario diurno (7-23 h) y de 70 dBA en horario nocturno (23-7 h) de acuerdo con lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, de la Calidad del Aire.

- En lo que respecta a la emisión de contaminantes a la atmósfera los focos que se instalen cumplirán los límites establecidos en el Decreto 833/75 que desarrolla la Ley 38/72, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

- Las aguas residuales procedentes de las actividades del polígono industrial se eliminarán mediante la instalación de una estación de tratamiento de aguas residuales industriales (EDAR).

- Sin perjuicio de lo que dicten las Normas que regulan las zonas de uso industrial, todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la Tabla 1 (Tabla de los parámetros característicos que se deben considerar, como mínimo, en la estima del tratamiento del vertido) del anexo al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 846/86, de 11

de abril). En cualquier caso se solicitará la autorización del Organismo de Cuenca, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

- Por la naturaleza y/o volumen de la actividad, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control, para toma de muestras. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá contemplarse expresamente en los proyectos que se presenten. Asimismo, la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales de la unidad de actuación dispondrá de sistema separativo siempre que sea técnicamente viable.

- Las industrias que generen residuos peligrosos deberán someterse a lo estipulado en la Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos, al Real Decreto 883/1998 de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos, el Real Decreto 952/1997 de 20 de junio por el que se modifica el RD 833/1988, a la orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de aceites usados, a la Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía y al Decreto 283/1995 de 21 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que no pueda ser tratado por la EDAR, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las Normativas legales que le sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios y ensayos geotécnicos que se deberán realizar al respecto por laboratorio acreditado.

- Los parques y jardines que se localicen en la zona, se deberán ejecutar y ordenar de tal forma que se integren en el paisaje, no proponiendo competencias deteriorantes ni en la elección de sus espacios arbóreos ni en los tratamientos arquitectónicos de pavimentos ni vallados.

- Los espacios libres no edificados en el interior de las parcelas, se tratarán con sumo cuidado y limpieza, siendo aconsejable la formación en estos espacios de jardines o zonas verdes arboladas, y no se depositarán materiales, residuos y escombros, aunque no se perciban desde la fachada principal.

- Las actividades industriales deberán cumplir con lo establecido en el art. 4 del RD 786/2001, de 6 de julio (BOE 30.7.01), que aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios, en los establecimientos industriales, para la construcción e implantación de actividades industriales. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en las zonas industriales, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación particular de aplicación.

- Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde puntos turísticos o desde la carretera, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

- Todas las Medidas Correctoras propuestas en el presente Estudio de Impacto, que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su corres-

pondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de Mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se deberán incluir en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

- Los Proyectos de Urbanización incluirán en su contenido las medidas necesarias para garantizar el control sobre los residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de los diferentes sectores, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

- Previa a la aprobación de los Proyectos de Urbanización deberá justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

- En la normativa para proyectos urbanísticos, se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentaciones, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

- Con carácter previo a la ejecución de los proyectos de urbanización deberá llevarse a cabo prospección arqueológica superficial, en la zona objeto de actuación. En el caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el art. 5.1 y 5.0 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Toda prospección arqueológica está sujeta al procedimiento de autorización fijado en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y naturalmente debe ser realizada por arqueólogos/as debidamente acreditados/as. El ordenamiento legal vigente en materia de protección del patrimonio arqueológico es la Ley 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE 155), la Ley 1/91, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA 59), el Decreto 19/95, de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA 43) y el Decreto 32/93, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA 46).

- Las obras de urbanización pretenderán la implantación de servicios generales de infraestructura que se conectarán con los actualmente existentes en el núcleo urbano. Deberán realizarse mediante canalizaciones subterráneas y los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, para adaptar las pendientes a las necesidades de la ordenación propuesta.

- La red de saneamiento del nuevo suelo urbano deberá recoger todos los vertidos líquidos empleando para ello materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas. No se permitirá el uso de fosas sépticas.

- Durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras, se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.

- Los escombros y materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como los resultantes de la urbanización de los terrenos, deberán ser trasladados a vertedero controlado, o reutilizados como material de relleno. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada; ni vertidos al arroyo cercano a la zona. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas. De optarse por la segunda propuesta, deberá consultarse previamente con la Delegación Provincial de Medio Ambiente. De no existir vertedero municipal de inertes autorizado, se deberá someter al procedimiento de Impacto Ambiental, realizándose un Estudio de Impacto conforme a la Ley 7/1994 y su Reglamento.

- Deberá tenerse especial precaución con los arroyos, a los que no podrá verterse ni directa ni indirectamente ningún

tipo de desechos, tanto sólidos como líquidos. Además, y por lo que afecta a la preservación del dominio público hidráulico, se cumplirá todo lo que afecte tanto a la Ley de Aguas como al Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- La tierra vegetal que sea retirada con motivo de la urbanización y edificación de los terrenos en cuestión, será acopiada y debidamente conservada, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

 - Se hará formando caballones de altura máxima de 1,5 metros.

 - Se evitará el acceso de la maquinaria pesada en zonas de acopio.

 - Se procederá al mantenimiento en vivo, esto es, sembrado, abonado y riegos periódicos de modo que se mantengan sus cualidades de fertilidad y estructura en las mejores condiciones.

- La tierra vegetal se empleará bien en el acondicionamiento de las zonas verdes, tanto públicas como privadas, bien para su extendido sobre áreas agrícolas, ya que las fincas colindantes con esta actuación son agrícolas, y bajo la autorización de los propietarios se podrán verter en este suelo, o bien acopiarse en lugares destinados al efecto por el Ayuntamiento para ser utilizada en labores de restauración de zonas degradadas.

- Debido a que el impacto más importante (a nuestro entender) en la presente modificación se produce sobre el paisaje, se deberán contemplar las siguientes medidas correctoras que ayuden a paliar los posibles efectos negativos sobre este factor ambiental:

 - Los parques y jardines que se localicen en el polígono, se deberán ordenar de tal forma que se integren en la ordenación del polígono y en el entorno que lo circunda.

 - El contenido de los proyectos de urbanización incluirá un plan de restauración ambiental y paisajístico de las zonas de actuación, en el que se hará especial énfasis en la descripción detallada de los métodos de implantación, diseño y mantenimiento de las especies vegetales que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona. En el plan de restauración paisajística se procurará la instalación de pantallas arbóreas que minimicen la observación.

 - Asimismo, en los espacios verdes públicos y privados se potenciará la implantación de especies vegetales autóctonas, tales como encinas, lentiscos, mirtos, *Ramnus lycioides*, *Ramnus alaternus*, *Mandragora otomnalis*, etc. y deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 27 b de la Ley 4/89, de 27 de marzo de la Conservación de los Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, en el que se establece que se evitará la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, en la medida que puedan competir con éstas, alterar su pureza genética o los equilibrios ecológicos; por ello las especies utilizadas en la restauración de taludes y aquéllas que sea necesario introducir deberán de contar con certificado de procedencia de las semillas.

 - Las edificaciones se adecuarán estéticamente y volumétricamente al entorno, prohibiéndose de esta manera los materiales de coloración discordante con el entorno paisajístico, ubicando en las parcelas de fachada a carretera las llamadas industrias-escaparate.

 - En los accesos al polígono, se ubicarán equipamientos comerciales y deportivos, para de esta manera implantar elementos ajenos a la imagen típica de un polígono paliando el impacto visual.

B) Medidas de control y seguimiento.

Aparte de las anteriores medidas directas de corrección de los posibles impactos, deberá de ejercerse por parte de la autoridad municipal las siguientes medidas de Control y Seguimiento:

- Control de polvo en la fase de excavación y construcción, aplicando riegos periódicos a los materiales productores de polvo, cuando las condiciones ambientales y meteorológicas así lo aconsejen, con el fin de mitigar las consecuencias ambientales derivadas de la emisión de polvo a la atmósfera.

- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la Normativa urbanística y la legislación vigente.

- El Ayuntamiento promoverá que las actividades que se implanten en el municipio adopten, en su caso y en la medida de lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas sin plomo, etc..)

- Utilización de sistemas de regulación de temperatura y aislamiento térmico en los edificios.

- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.

- Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

- Se vigilará que no realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra, salvo que condicione una zona que garantice el que no se derive afecciones por derrames. Los Proyectos de Urbanización incluirán la obligación para el constructor de mantener la maquinaria a emplear en perfecto estado.

- Se evitará y controlará por parte del Ayuntamiento el vertido de residuos sólidos urbanos o agrarios que eventualmente puedan hacerse en las parcelas sin edificar, por lo que como medida de control deberá exigirse el vallado de las mismas.

- Control de los procesos erosivos que se produzcan con los movimientos de tierra que se tengan que realizar de las diferentes actuaciones.

- Control de las aguas residuales generadas debiendo ser depuradas.

- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, para aquellas actividades en las que les sea de aplicación dicha Ley.

- Control y gestión de los vertidos de los residuos sólidos urbanos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados con las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal como las previstas en el Decreto 283/1995 del 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por la naturaleza y/o volumen de la actividad, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control, para toma de muestras. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá contemplarse expresamente en los proyectos que se presenten. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse en los proyectos de actividad que se presenten.

Jaén, 12 de julio de 2005.- El Delegado, Manuel López Jiménez.

RESOLUCION de 12 de julio de 2005, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente 10-062-05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación de las NNSS «Ampliación de suelo con Uso Residencial (Clave 3) junto a la UE-1» de Carboneros (Jaén).

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

- Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12 de julio de 2005 por la que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación de las NNSS «Ampliación de suelo con Uso Residencial (Clave 3) junto a la UE-1» de Carboneros (Jaén) Expediente 10-062-05.

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

RESOLUCION DE 12 DE JULIO DE 2005, DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAEN, REFERENTE AL EXPEDIENTE 10-062-05, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACION DE LAS NNSS «AMPLIACION DE SUELO CON USO RESIDENCIAL (CLAVE 3) JUNTO A LA UE-1» DE CARBONEROS (JAEN)

Examinado el expediente administrativo relativo a modificación de las NNSS «Ampliación de suelo con Uso Residencial (Clave 3) junto a la UE-1», formulado de oficio por su Ayuntamiento, y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el art. 13. 2. a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero. Que el Ayuntamiento Pleno de Carboneros, con la mayoría absoluta legal, previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente, sometiéndolo a información pública en el Boletín Oficial correspondiente, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios del municipio.

Segundo. Que durante el plazo de información pública, sin haberse formulado alegaciones el Ayuntamiento Pleno, con la mayoría absoluta legal, aprobó provisionalmente el expediente en sesión de fecha 17.12.2004, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su resolución.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. El presente expediente tiene por objeto la innovación del planeamiento general, mediante la modificación puntual, consistente en crear al sur del núcleo urbano de carboneros una zona de expansión para los espacios residenciales junto a una zona de nuevo desarrollo (UE-1). Se pretende transformar los terrenos objeto de actuación de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural a Suelo Urbano No Consolidado ordenado con la calificación de Clave 3-Grado 1.º.

Segundo. La propuesta se encuentra justificada en base a que las NNSS para el crecimiento del casco plantearon dos bolsas de Suelo Urbano No Consolidado, la UE-1 y la UE-2. Sólo la UE-1 se encuentra con la urbanización prácticamente completa y la edificación de solares supera las dos terceras partes. El Ayuntamiento pretende desarrollar los terrenos al sur de la UE-1 para absorber la demanda de este tipo de suelo.

Tercero. Del examen de la propuesta se considera lo siguiente:

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

- Los terrenos que se reclasifican, se regulan por la ordenanza clave 3-grado 1.º, unifamiliar intensiva, y presentan or-