3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 9 de abril de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 5 de noviembre de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente administrativo de la Modificación Puntual núm. 1 de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias, para ampliación de Polígono Industrial, Valdepeñas de Jaén (Jaén).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 5 de noviembre de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, por la que se aprueba la Modificación Puntual núm. 1 de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias, para ampliación de Polígono Industrial.

Conforme establece el artículo 41.2 de la ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía, el presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía con el número 5950.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de 5 de noviembre de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente administrativo de planeamiento 10-024/11 Valdepeñas de Jaén, Modificación Puntual núm. 1 de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias, para ampliación de Polígono Industrial, Valdepeñas de Jaén (Jaén) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

Resolución de 5 de noviembre de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-024/11 Valdepeñas de Jaén, Modificación puntual núm. 1 de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias, para ampliación de polígono industrial

La Delegación Territorial en Jaén de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2 B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la Modificación Puntual núm. 1 de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias, para Ampliación de Polígono Industrial, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Valdepeñas de Jaén, eleva a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Urbanismo de Jaén la presente propuesta, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Valdepeñas de Jaén, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local ha tramitado el presente expediente, aprobándolo inicialmente el 11 de junio de 2009, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales. El expediente fue a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Jaén, el proyecto de Modificación núm. 1 de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de planeamiento municipal, para ampliación del polígono industrial del municipio de Valdepeñas de Jaén, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 6 de abril de 2011 y 27 de febrero de 2012, previos los informes sectoriales preceptivos. (La segunda Aprobación Provisional se corresponde con la incorporación al proyecto de condicionantes impuestos por el Informe de Valoración Ambiental).

La CPOTU, en su sesión celebrada el día 20 de marzo de 2012, acordó suspender la Modificación núm. 1 de la adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias, para ampliación del Polígono Industrial de Valdepeñas de Jaén, por las deficiencias encontradas recogidas en los Fundamentos de Derecho Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo y Noveno.

Tercero. Con fecha 20 de mayo de 2013, se recibe en el Servicio de Urbanismo la documentación relativa a la subsanación de errores y deficiencias de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS., así como la referente a la aprobación provisional de la Modificación núm. 1 del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA, relativa a la clasificación de suelo urbanizable industrial SUI-1, para dar cumplimiento a la Resolución de 20 de marzo de la CPOTU.

Cuarto. La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 17 de junio adoptó el acuerdo de Dejar sobre la Mesa el expediente hasta que se aportara el preceptivo Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía al haberse producido una diferente zonificación o uso urbanístico de Espacios libres, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.2.c regla 2.ª de la LOUA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Una vez conocido el Dictamen Favorable del Consejo Consultivo, el órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento es el establecido en los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Tercero. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley.

Cuarto. La propuesta está justificada, conforme a los criterios del artículo 36.2 de la LOUA, en la necesidad de disponer de nuevo suelo para usos productivos, para lo que se ha desafectado una porción del monte público Ventisqueros, que ya se había utilizado anteriormente como cantera.

Quinto. El fundamento Quinto de la Resolución de la CPOTU del mes de marzo decía que la situación de partida la, Adaptación Parcial a la LOUA, donde se grafían los terrenos afectados como SNU para reclasificarlos a SUS, no era la correcta, ya que no se habían incorporado 0,55 Ha en su parte Norte, grafiadas como Zona Verde, que ya estaban clasificadas como Suelo Urbano por una Modificación anterior para localización del Polígono Industrial existente. Con la documentación aportada, se recoge la situación real existente, por lo que se considera cumplido lo exigido por el fundamento Quinto.

Sexto. Igualmente, establecía el fundamento Sexto de la anterior Resolución que el acceso a los terrenos del sector definido en la propuesta tenía una única conexión con el sistema viario actual a través del Polígono Industrial, y que éste afectaba a la parte calificada como dotacional Espacio Libre, por lo que si se desarrolla finalmente la conexión a través del espacio libre, habría de compensarse con nuevas dotaciones que sustituyan las mermadas. Ello ha producido un cambio de uso de aproximadamente unos 750 m² de dotacional Espacios Libres por viario y aparcamientos, aún habiéndose compensado a costa del aprovechamiento lucrativo. Tal circunstancia, por el tipo de actuación y sus características, requiere la necesidad de pronunciamiento del Consejo Consultivo de Andalucía dado que este hecho supone una diferente zonificación de espacios libres según lo establecido en el artículo 36.2.c regla 2.ª El Consejo Consultivo dictaminó favorablemente el día 24 de septiembre de 2013.

Séptimo. También, el fundamento Séptimo de la Resolución de la CPOTU obligaba a que la franja de 15 m de anchura de separación con el monte público, y que coincide con el pie de talud del frente vivo

de la excavación de la antigua cantera, por ser inutilizable para el uso y dominio público, no podía tener la consideración de Espacio libre, por lo que en el nuevo documento aportado se recoge expresamente que la franja no computará a efectos del art. 17 de la LOUA, por lo que se da por cumplido esta deficiencia.

Octavo. Por último, el fundamento Octavo de la Resolución de la CPOTU establecía que debido al fuerte desnivel entre las dos plataformas parte de los terrenos no son aptos para la edificación, por lo que la Edificabilidad Global propuesta de 0,70 m²t/2s sería inviable, pues resultaría una Edificabilidad Neta de 2,15 m²t/2s lo que sería desproporcionado para el uso industrial. Ante ello se ha mantenido la Edificabilidad Global pero una parte del sector ha sido estimada como no apta para su urbanización, por lo que se considera cumplido el requisito exigido en la Resolución.

Noveno. Finalmente, el fundamento Noveno de la Resolución de la CPOTU exigía que, dado que los terrenos son de propiedad municipal, su ejecución habría de efectuarse, de acuerdo con el art. 143 de la LOUA, obras públicas ordinarias, no precisándose conforme a los arts. 105 y 107 delimitar Unidad de Ejecución, ni definir sistema de actuación para su desarrollo. El nuevo Documento Técnico no considera necesario el Sistema de Actuación, remitiéndose a obras públicas ordinarias, por lo que se considera cumplido por lo tanto, lo exigido en el fundamento Noveno.

A la vista de todo lo expresado y analizado el informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a), 33.2.a) y 36.2.a.1.ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo adopta la siguiente:

RESOLUCIÓN

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación Puntual núm. 1 de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias, para Ampliación de Polígono Industrial, ya que sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004, de 7 de enero).

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Jaén, 5 de noviembre de 2013, la Vicepresidenta Segunda de la CPOTU, Irene Sabaleta Ortega.

ANEXO II

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN. ADAPTACIÓN AL MODELO TERRITORIAL PREVISTO EN ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALDEPEÑAS DE JAÉN

La propuesta de esta Modificación se adapta perfectamente al modelo territorial previsto en el planeamiento vigente de Valdepeñas de Jaén, ya que las determinaciones modificadas se limitan a:

- Clasificar el suelo objeto de estudio como Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Definir como uso industrial el uso característico de esta ampliación del polígono existente, de modo que la industria quede ubicada toda en el mismo punto del municipio.

- Modificar la ordenación pormenorizada del polígono existente, reflejando la ordenación que finalmente se ejecutó y permitiendo el acceso rodado al nuevo sector que se propone.

De esta forma, se permite la ampliación del polígono existente, dotando al pueblo de un suelo que le es necesario para desarrollar su actividad productiva.

Por otro lado se evita la generación de nueva zona urbana separada del núcleo, ya que al ampliación se encuentra integrada en uno de los bordes de éste, fomentado el carácter de núcleo compacto que se pretende en el planeamiento vigente, lo cual no sucedería con otro tipo de desarrollo. Así mismo, se produce una agrupación de usos para evitar segregación de actividades industriales en el núcleo urbano.

La nueva ordenación propuesta justifica una serie de mejoras para el bienestar de la población. Está basada en el cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, y de las reglas y estándares de ordenación regulados en el art. 17 de la LOUA.

Al no suponer la presente Modificación alteración alguna de los criterios y objetivos que definen el modelo territorial previsto en el planeamiento general, no implica la necesidad de proceder a la revisión completa o parcial del planeamiento municipal, solamente a una modificación puntual de acuerdo a lo que se establece en los arts. 37 y 38 de la LOUA:

«Art. 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

Art. 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayto. o Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones...»

Tal y como se ha indicado en la Memoria Descriptiva parte de los terrenos son colindantes con una calle del núcleo urbano por donde se considera que discurre una vía pecuaria, concretamente el Cordel de Los Villares a Noalejo. Esta vía no está deslindada ni tampoco desafectada, si bien la porción de Suelo Urbano por donde se considera entra en el núcleo Urbano ya venía clasificada como tal en el planeamiento general de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Valdepeñas aprobado en 1986, y con Aprobación Definitiva en cumplimiento de Resolución en 1996.

El límite del sector se ajusta, por tanto, a la descripción que se realiza en el punto 3.9 del Informe Previo de Valoración Ambiental relativo a la Modificación núm. 1 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NNSS en el término municipal de Valdepeñas de Jaén.

La desafectación del Monte Público se ha realizado por la Orden de 13 de septiembre de 2010 del Consejero de Medio Ambiente por la se resuelve la exclusión del catálogo de utilidad pública de una parcela de 0,87 ha del Monte Público denominado «Ventisqueros» –código J.A.:JA-30028-AY y núm. 147 del CUP–, del término y propios del Ayuntamiento de Valdepeñas de Jaén (Jaén).

La modificación de la ordenación pormenorizada del suelo industrial existente, que fue aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 1997, propone reflejar la ordenación que finalmente se ejecutó y permitir el acceso rodado al nuevo sector que se propone.

Como puede comprobarse en la tabla adjunta y en la documentación gráfica lo que se plantea es una ligera modificación del viario, permitiendo la conexión con el nuevo sector propuesto y un aumento de las zonas verdes, en detrimento de los uso lucrativos.

CUADRO DE SUPERFICIES	ORDENACIÓN MODIFICACIÓN NN.SS. 1997	NUEVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA
ZONA INDUSTRIAL	19.250,00 m ²	18.262,38 m ²
VIARIO Y APARCAMIENTOS	7.763,78 m ²	7.794,69 m ²
ZONA VERDE:	5.512,44 m ²	6.950,43 m ²
OTROS (espacios libres privados)	788,03 m ²	306,75 m ²
TOTAL ORDENADO	33.314,25 m ²	33.314,25 m ²

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Como determinaciones de ordenación estructural definidoras de las características del sector se establecen las siguientes:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESUMEN CARACTERÍSTICAS	
Sector	SUI-1
Superficie Bruta (m ² s)	10.888
Uso Global	Industrial
Densidad Global (viv/ha)	1,00
Coef. de Edificabilidad Global (m ² t/m ² s)	0,50
Edificabilidad Global (m ² t)	5.444
Coeficiente de Uso y Tipología	1,00
Aprovechamiento Objetivo (m ² cuc)	5.444
Aprovechamiento Medio (m ² cuc/m ² s)	0.50
Sistema de Actuación	No necesario (obras públicas ordinarias)
Programación	24 meses

En lo que se refiere a la distribución de los diferentes tipos de dotaciones, la Ley 7/2002 sólo establece la proporción de suelo destinado a espacios libres, lo que se ha ajustado a dichos preceptos. En lo que se refiere al resto de dotaciones, se señala que deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 de dicha Ley, que indica que «... deberán procurarse la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos».

En este sentido, se han localizado los equipamientos junto a la glorieta que rematará el vial distribuidor en la plataforma superior, que serán de uso y dominio público, y cuyo fin es ubicar el punto limpio que ha de suministrar al polígono industrial, así como las instalaciones de la futura planta de aglomerado que allí se localizará cuando se cumpla con el preceptivo trámite de Autorización Ambiental Unificada.

En la documentación gráfica se han dibujado las zonas verdes del SUI-1 debido al condicionado de la Delegación de Medio Ambiente, sin embargo no todas ellas computarán a los efectos de las cesiones obligatorias que exige el artículo 17 de la LOUA, sólo computarán las que reúnan los requisitos del mencionado apartado E) del artículo 9 de la LOUA.

En el apartado 2.6. Determinaciones Ambientales se incluyen varios puntos en que el se justifica la calificación como zonas verdes de los pies de los taludes, entre las que se encuentran:

En los 15 metros de franja de transición al monte público se dispondrá la vegetación de tal forma que no permita la creación de focos de fuego en superficie, ni la transmisión de llamas en copa.

Las medidas de revegetación a implantar deberán ser compatibles con las de estabilización de los taludes, cuando no favorecer su consistencia, para lo que sería conveniente proveerse de plantas cuyo componente radicular permita la fijación del terreno, así como de otras que favorezcan el tapizado de los taludes.

PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS O DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Los terrenos sobre los que se plantea la innovación son de propiedad municipal, por lo que su ejecución, de acuerdo con el artículo 143 de la LOUA, se harán mediante obras públicas ordinarias, no siendo necesario definir el sistema de actuación para su desarrollo.

Se establece una programación para su desarrollo de 24 meses desde su aprobación definitiva.

Con respecto a las determinaciones complementarias del Suelo Urbanizable son de aplicación las normas 32 y 98, 99, 100 y 101, de la Normativa Urbanística de Valdepeñas de Jaén. En esta modificación se mantienen las mismas determinaciones que en el PGOU-Adaptación Parcial.

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

DETERMINACIONES AMBIENTALES

En referencia al Informe Previo de Valoración Ambiental emitido con carácter Viable Condicionado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Jaén, y en virtud del apartado 3.3. de este mismo informe:

Las medidas correctoras que se establecen en los apartados siguientes habrán de ser integradas y desarrolladas convenientemente en el documento de aprobación provisional, figurando claramente dentro de una Memoria de Ordenación, Ordenanzas de aplicación o Determinaciones de obligado cumplimiento, en un apartado que se denominará «Determinaciones Ambientales». A este respecto, se recomienda se remita el documento de planeamiento a esta Delegación Provincial con carácter previo a su aprobación provisional.

Así, en cumplimiento de dicho condicionado a continuación se incluyen aquellos aspectos que resultan de obligada incorporación.

1. Condiciones de urbanización.

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 del correspondiente estudio geotécnico.

Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente para evitar de este modo el posible riesgo de avenidas e inundaciones. Para fijar estos parámetros se realizará la correspondiente planimetría.

Las redes de saneamiento y abastecimiento de la urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. A tal efecto, en el Plan Parcial deberá ir plano específico de las redes de saneamiento y abastecimiento, determinando expresamente los puntos y líneas de enganche a la red general. Y previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación/actividad deberá de estar ejecutada la red de abastecimiento y saneamiento, así como su conexión a la red general.

En lo que se refiere a los escombros y restos de demolición de obra (RCD'S) de conformidad con lo establecido con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición:

El productor (promotor) se responsabilizará de que el proyecto de ejecución de la obra contemple un estudio de gestión de RCD's con el contenido mínimo que se indica en el artículo 4.a) del R.D anterior, además de cumplir con el resto de obligaciones del art. 4.

El poseedor (contratista) deberá presentar a la propiedad un plan con las obligaciones que le incumban en relación con los RCD' s que se vayan a producir en la obra y en particular con las recogidas en el art. 4.1 y 5.

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

Se deberá acometer la limpieza de los depósitos de residuos de menor tamaño, gestionando los mismos según el tipo de residuo, dando prioridad a la valorización, reciclado y reutilización de los mismos y finalmente su eliminación en vertedero autorizado.

Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 57, de 8 de marzo).

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

El Proyecto de Urbanización deberá incluir un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a las dirección facultativa la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como:

- Contaminación y erosión del suelo.
- Cambios en la geomorfología y topografía.
- Alteración del paisaje.
- Emisión de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.
- Generación de distintos tipos de residuos y desechos.
- Generación de vertidos.
- Contaminación de aguas superficiales y subterráneas.
- Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).
- Generación de riesgos naturales.
- Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación.

Antes de aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial, deberá justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos de la zona, para lo cual será preceptivo informe favorable de la Organismo competente en materia de aguas al respecto.

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

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

Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

La revegetación de los espacios libres localizados en el sector tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- Las medidas de revegetación a implantar deberán ser compatibles con las de estabilización de los taludes, cuando no favorecer su consistencia, para lo que sería conveniente proveerse de plantas cuyo componente radicular permita la fijación del terreno, así como de otras que favorezcan el tapizado de los taludes.

- En los 15 metros de faja de transición al monte público se dispondrá la vegetación de tal forma que no permita la creación de focos de fuego en superficie, ni la transmisión de llamas en copa.

- Se favorecerá la incorporación a la urbanización de aquellos pies vegetales de envergadura preexistentes cuya salud y localización lo permitan.

- Se reproducirá en la medida de lo posible la disposición natural de la vegetación del monte público contiguo, para así morigerar el efecto barrera de hábitats.

- Las semillas y plantas a implantar procederán de viveros autorizados y serán debidamente certificadas.

- Se dará preferencia a la instalación de especies autóctonas, rechazando las exóticas.

- Previo a la implantación de las mismas se dispondrán las medidas oportunas para garantizar el riego y su mantenimiento en general.

- La superficie verde que especifique el Plan Parcial deberá destinarse prioritariamente a suelo desnudo vegetado, evitando su hormigonado.

- La regulación de las condiciones estéticas de las construcciones se orientará a soluciones de espacios más terciarios que industriales, al menos en los frentes de fachadas, destinados por lo general a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana y, preferentemente mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.

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

Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista, las labores de carga y descarga se efectuarán en el interior de las parcelas o en espacios correctamente habilitados al efecto.

2. Medidas contra la contaminación atmosférica.

Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos reglamentariamente:

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Decreto 151/2006, de 25 de julio, en relación a las emisiones no canalizadas de partículas.
- Hasta que se publique la normativa de desarrollo de la Ley 7/2007 (GICA), en materia de protección de la contaminación atmosférica, las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, sustituido por el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

- Los niveles de inmisión se regirán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono, y las demás de general aplicación y por el Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente. Y los focos emisores deberán estar acondicionados conforme a la Orden Ministerial de 18 de octubre de 1976 sobre Contaminación Atmosférica. Prevención y Corrección de la Contaminación.

En cuanto a los ruidos y vibraciones, además de los límites establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, se deberán tener en cuenta los límites establecidos en el 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 contaminación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas; y la delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas y lo objetivos de calidad aplicables establecidos en su Capítulo III.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular del tráfico rodado. En este sentido, el aislamiento acústico de las edificaciones deberá cumplir los niveles NAE de la tabla núm. 1, Anexo I, Decreto 326/2003.

Respecto a la contaminación lumínica, los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado serán los que se recogen en el R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre, Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y en sus instrucciones técnicas complementarias. Así, no se permitirá con carácter general:

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
- El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.
- En general se deben utilizar luminarias con un diseño tal que proyecten la luz por debajo del plano horizontal.
- Para el alumbrado ornamental, se procurará que la disposición de luminarias sea tal que emitan su flujo luminoso desde arriba hacia abajo. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Y con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.

3. Protección de suelos.

Las empresas que se implanten cuyas actividades sean potencialmente contaminadoras del suelo, por estar recogidas en el Anexo I del R.D. 9/2005, están obligados a remitir a la Consejería de Medio Ambiente, en un plazo de 2 años un informe preliminar de situación para cada uno de los suelos en los que se desarrolla dicha actividad, con el alcance y contenido mínimo que se recoge en el Anexo II. Las empresas que produzcan,

manejen o almacenen más de 10 toneladas al año de una o varias de las sustancias incluidas en el R.D. 363/1995, 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.

Igualmente, los propietarios de 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.

4. Medidas de prevención de incendios forestales.

En el ámbito de la presente innovación será de aplicación la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y lucha contra incendios forestales, en especial en lo referente a sus artículos 26, 32 y 33, así como a la Sección Cuarta, por los que el polígono industrial deberá elaborar, con carácter obligatorio, un Plan de Autoprotección, que será presentado ante el Ayuntamiento y remitido a la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Jaén, en el plazo de seis meses, a partir de la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actividad. Igualmente, las construcciones y/o actividades allí instaladas mantendrán una faja de seguridad, de anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, de matorral y de vegetación herbácea (pudiéndose mantener la masa arbolada y arbustiva aclarada), u otros elementos que permitan, faciliten o incrementen la propagación del fuego, con respecto al Monte Público.

5. Gestión de residuos.

En materia de aguas residuales, y sin perjuicio de 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 de la legislación vigente y en cualquier caso será necesaria la autorización del Organismo de Cuenca.

Las instalaciones o actividades cuyas aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrá verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado, sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final. Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites de la normativa. Dicha justificación deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad presentados.

Las actividades que se instalen en el polígono industrial que deban efectuar el tratamiento de sus vertidos potencialmente contaminantes podrán agruparse para encontrar una solución común a la depuración de las aguas residuales.

En cualquier caso, las plantas de tratamiento de aguas residuales se deberán someter al correspondiente procedimiento establecido por la Ley 7/2007, con carácter previo a su construcción.

Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar la toma de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la Ordenanza de vertidos.

El punto de vertido incontrolado de residuos de la construcción y demolición existente en el sector deberá separar la fracción inerte de la no inerte, siendo esta última canalizada a través de gestores autorizados. El resto (fracción inerte constituida por tierras y piedras, restos de cerámica, restos de hormigón, etc.) podrá ser reutilizado por el Ayuntamiento en las obras de urbanización y acondicionamiento de caminos, del polígono industrial o cualquier otra parte del municipio que no suponga impacto directo.

En cuanto a la gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y su correspondiente Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre,) mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final, especialmente en lo concerniente al punto limpio que se dispensará en suelos de titularidad municipal y con unas dimensiones adecuadas.

Las empresas que sean productoras de residuos peligrosos deberán de autorizarse. Si se producen los mencionados residuos peligrosos en cantidad anual inferior a 10.000 kg, la actividad se considera como pequeño productor de residuos peligrosos, a los efectos previstos en el R.O. 833/1988. Si la cantidad fuera

superior, deberían de solicitar la autorización según la Sección 1' del Capítulo 11 y cumplir con las obligaciones de la Sección 2' del mismo Capítulo del Real Decreto anterior.

De las obligaciones que se imponen a los productores y poseedores de residuos de construcción y demolición según el R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los RCD's, se excluyen a los de obras menores de construcción y reparación domiciliaria, ya que tienen la consideración de residuo urbano y estarán sujetos a los requisitos que establezcan las entidades locales en sus respectivas ordenanzas municipales.

6. Condiciones de implantación de actividades.

No se podrán otorgar las licencias de apertura ni de primera ocupación en tanto que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento. Igualmente, no se podrá realizar vertido que no sea autorizado por el organismo competente en materia de aguas. Y para evitar que cualquier derrame accidental pueda afectar al suelo o a las aguas subterráneas, se exigirá que la solería de las naves sea impermeable. Finalmente, toda actividad o actuación que pretenda instalarse en el polígono y que se encuentre en el Anexo de la Ley 7/2007 (GICA), deberá ser sometida al procedimiento de prevención ambiental correspondiente. Así, los procedimientos de Calificación Ambiental necesarios se instruirán en base a:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Analizar la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

7. Usos permitidos.

Se consideran usos prohibidos las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007 (GICA) sometidas al instrumento de Autorización Ambiental Integrada (AAI). Igualmente, al situarse al pie del Acuífero Ventisquero que abastece de agua de consumo humano al municipio, no se recomienda la instalación de industrias que realicen o desarrollen actividades peligrosas para el medio ambiente.

Por su parte, las actividades que requieran Autorización Ambiental Unificada (AAU), podrán instalarse en el polígono industrial si justifican la compatibilidad con los cercanos suelos residenciales.

Finalmente, se permiten el resto de actividades que coincidan con las características intrínsecas de un polígono industrial y no contradiga las determinaciones urbanísticas expresadas aquí, y en concreto:

USOS PERMITIDOS Y CATEGORÍA DEL ANEXO I DE LA G.I.C.A. A LA QUE HACEN REFERENCIA

2.5. Instalaciones industriales de la categoría 2.6 con potencia térmica inferior.

2.21. Actuaciones de las categorías 2.15, 2.16, 2.17 y 2.18 por debajo del umbral señalado en ellas.

Excepto almacenamientos domésticos y de uso no industrial.

3.10. Instalaciones para la construcción y reparación de aeronaves y sus motores.

3.11. Instalaciones para la fabricación de material ferroviario.

3.12. Instalaciones para la fabricación y montaje de vehículos de motor y fabricación de motores para vehículos.

4.14. Las instalaciones definidas en las categorías 4.3, 4.5, 4.7, 4.8, 4.9, 4.11 y 4.13 no incluidas en ellas.

4.18. Instalaciones de fabricación de aglomerados asfálticos.

4.19. Instalaciones para la formulación y envasado de materiales minerales, entendiéndose como formulación la mezcla de materiales sin su transformación química.

5.8. Instalaciones para la fabricación de peróxidos, pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas y barnices.

5.9. Instalaciones para la formulación y envasado de productos cosméticos, farmacéuticos, pinturas y barnices, entendiéndose como formulación la mezcla de materiales sin su transformación química.

5.10. Instalaciones para la fabricación de elastómeros y de productos basados en ellos.

5.11. Instalaciones para la fabricación de biocombustibles.

5.13. Instalaciones industriales de almacenamiento de productos petroquímicos y químicos.

6.7. Las instalaciones de las categorías 6.2, 6.3, 6.4 y 6.5 por debajo de umbrales de producción señalados en ellos y no incluidas en la 6.6.

8.6. Estaciones de tratamiento para potabilización de aguas.

10.2. Instalaciones para el sacrificio de animales no incluidas en la categoría 10.1.

10.5. Instalaciones de la categoría 10.3 y 10.4 por debajo de los umbrales señalados en ella.

- 10.12. Instalaciones para la fabricación y elaboración de aceite y otros productos derivados de la aceituna no incluidos en la categoría 10.3.
- 10.20. Instalaciones de las categorías 10.13, 10.14, 10.15, 10.16, 10.17, 10.18 y 10.19 no incluidas en ellas.
- 10.21. Fabricación de vinos y licores.
- 10.22. Centrales hortofrutícolas.
- 11.9. Instalaciones de gestión de residuos no incluidas en las categorías anteriores.
- 13.20. Instalaciones de las categorías 13.15, 13.16, 13.17, 13.18 y 13.19, no incluidas en ellas.
- 13.21. Supermercados, autoservicios y grandes establecimientos comerciales no incluidos en la categoría 13.19.
- 13.23. Lavanderías.
- 13.24. Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- 13.25. Almacenes al por mayor de plaguicidas.
- 13.26. Almacenamiento y venta de artículos de droguería y perfumería.
- 13.28. Aparcamientos de uso público no incluidos en la categoría 13.27.
- 13.32. Restaurantes, cafeterías, pubs y bares.
- 13.33. Discotecas y salas de fiesta.
- 13.36. Gimnasios.
- 13.38. Talleres de género de punto y textiles, con la excepción de las labores artesanales.
- 13.39. Estudios de rodaje y grabación.
- 13.40. Carnicerías, almacenes o venta de carnes.
- 13.41. Pescaderías, almacenes o venta de pescado.
- 13.42. Panaderías u obradores de confitería.
- 13.43. Almacenes o venta de congelados.
- 13.44. Almacenes o venta de frutas o verduras.
- 13.45. Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freidurías de patata.
- 13.46. Almacenes de abonos y piensos.
- 13.47. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- 13.48. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- 13.49. Lavado y engrase de vehículos a motor.
- 13.50. Talleres de reparaciones eléctricas.
- 13.51. Talleres de carpintería de madera.
- 13.52. Almacenes y venta de productos farmacéuticos.
- 13.53. Talleres de orfebrería.
- 13.54. Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.
- 13.55. Establecimientos de venta de animales.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 5950.

Jaén, 9 de abril de 2014.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.