

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 13 de abril de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 22 de diciembre de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo que se cita, en el término municipal de Linares (Jaén), y la Resolución de 13 de abril de 2018 de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Plan que se cita, en el término municipal de Linares (Jaén) (Cumplimiento de Resolución).

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 22 de diciembre de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo del Plan de Sectorización, SUNS I 3 «Los Rubiales III», en el término municipal de Linares (Jaén), y la Resolución de 13 de abril de 2018 de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Plan de Sectorización, SUNS I 3 «Los Rubiales III», en el término municipal de Linares (Jaén) (Cumplimiento de Resolución).

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 7688.

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 22 de diciembre de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-010/2014 Linares, del Plan de Sectorización, SUNS I 3 «Los Rubiales III», en el término municipal de Linares (Jaén) (Anexo I).

- La Resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Plan de Sectorización, SUNS I 3 «Los Rubiales III», en el término municipal de Linares (Jaén) (Cumplimiento de Resolución).

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

ANEXO I

Resolución de 22 de diciembre de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-010/2014 Linares, del Plan de Sectorización, SUNS I 3 «Los Rubiales III» de Linares (Jaén).

La Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2 B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo al Plan de Sectorización, SUNS I 3 «Los Rubiales III» de Linares (Jaén), así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Linares, eleva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Linares, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de Aprobación Inicial, adoptado con fecha de 27 de junio de 2012, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales, y habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en un diario de difusión provincial con fecha de 25 de julio de 2012, en el BOP con fecha de 1 de agosto de 2012 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Jaén, el expediente del Plan de Sectorización, SUNS I 3 «Los Rubiales III» de Linares (Jaén), debidamente diligenciado, una vez Aprobado Provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 19 de octubre de 2017 previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales.

Tercero. Esta propuesta tiene como objetivo el desarrollo de las previsiones del planeamiento general vigente mediante la sectorización y ordenación detallada del territorio ubicado en el NPI-3 (Polígono Los Rubiales III).

Se trata de la Sectorización de un ámbito de 141.171 m², de uso característico terciario, comercial (para una gran superficie minorista) e industrial, al que se destina un sistema local de espacios libres de 21,800 m² y un equipamiento dotacional de 5.600 m².

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural», previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural, además del art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La propuesta se justifica conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a).1.^a de la LOUA que dice «La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley». En este sentido, se entiende bien justificada, por la necesidad de desarrollar las determinaciones del PGOU de Linares, cambiando la clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado, para uso predominante industrial, delimitado como reserva de terrenos para ampliación del patrimonio municipal de suelo, a Suelo Urbanizable Sectorizado, lo que se está realizando por fases, correspondiendo este Plan de Sectorización al desarrollo urbanístico de la tercera y última fase.

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

el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la disposición transitoria novena de la citada Ley, por lo que el contenido documental, se considera adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de la naturaleza y alcance de la modificación, todo ello conforme el artículo 36.2.2.b) de la LOUA.

Cuarto. La propuesta cumple con los estándares mínimos necesarios en la ordenación de áreas urbanas y sectores previstos en el Anexo del R.D. 2159/1978, que aprueba el Reglamento de Planeamiento, y el artículo 17.1.2.ªb) de la LOUA, proponiéndose para espacios libres 15.450 m², lo que equivale al 10,94% de la superficie del sector.

Asimismo, se da cumplimiento al mínimo exigido por el artículo 17.1.2.ªb) de la LOUA y anejo del artículo 11 del Anexo al R.D. 2159/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en cuanto a la reserva para equipamientos, servicios de interés público y social y espacios libres

Quinto. En cuanto a la reserva para equipamiento dotacional de aparcamientos se han previsto 346 plazas de aparcamiento y para alcanzar el mínimo previsto en el artículo 17.3 de la LOUA, se ha determinado en las Normas Urbanísticas la obligación de disponer aparcamiento en el interior de las parcelas de uso lucrativo, hasta alcanzar el mínimo exigido.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, las plazas reservadas para personas con movilidad reducida deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios de vehículos, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura y, en caso contrario, incorporar un vado que permita el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza. Estas condiciones deben tenerse en cuenta en la ordenación del sector y preverse mediante su representación en la documentación gráfica, lo que no figura reflejado en el plano de ordenación pormenorizada.

Sexto. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de la LOUA, debe completarse el documento con un informe de sostenibilidad económica, incorporándose el presupuesto estimado del desvío o soterramiento de las líneas eléctricas que atraviesan el sector y que deben suprimirse del plano 0,08.

Séptimo. Se deben fijar los plazos a los que se refiere el artículo 18.3.b) de la LOUA, que exige que el plan de sectorización especifique los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector.

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

RESOLUCIÓN

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan de Sectorización, SUNS I 3 «Los Rubiales III» de Linares (Jaén) 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, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias que se indican:

- Deberá completarse el documento técnico con el informe de sostenibilidad económica al que se refiere el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Establecimiento de los plazos de ejecución y edificación del sector, conforme al artículo 18.3.b) de la LOUA.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en los Fundamentos anteriores, tras lo cual se remitirá a la Delegación Territorial un documento técnico, consecuente y debidamente diligenciado.

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

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En Jaén, 22 de diciembre de 2017, el Vicepresidente Tercero de la CTOTU, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.

CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN

Resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Plan de Sectorización, SUNS I 3 «Los Rubiales III» de Linares (Jaén).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización, SUNS I 3 «Los Rubiales III» de Linares (Jaén), a reserva de la simple subsanación de deficiencias, de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 13 de abril de 2018,

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos del Plan de Sectorización, SUNS I 3 «Los Rubiales III» de Linares (Jaén), aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén el 22 de diciembre de 2017, remitiendo al Ayuntamiento de Linares el citado instrumento de planeamiento para su depósito en Registro Municipal.

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

Jaén, 13 de abril de 2018.- El Delegado, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

Artículo 1. Naturaleza jurídica y ámbito de aplicación.

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

- a) Memoria.
- b) Planos de Información.
- c) Planos de Proyecto.
- d) Ordenanzas reguladoras.
- e) Plan de etapas.
- f) Estudio económico financiero.
- g) Resumen Ejecutivo.
- h) Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 2. Delimitación y ámbito de aplicación.

- Este PSC desarrolla, mediante su ordenación detallada, el Sector SUNS NPI3 «Rubiales III» del suelo urbanizable no sectorizado del PGOU de Linares.

- El Sector SUNS-NPI3 «Rubiales III» tiene una extensión superficial de 141.171 m² y su delimitación es la que figura en los planos del presente PS.

- Al Sector se le afecta unos terrenos colindantes de 3.984 m² de superficie, pertenecientes al Sector «Rubiales II» ya urbanizado y una pequeña superficie de terreno de 80 m² junto a la Ronda Sur, cuya delimitación es la que figura en los planos del presente PS.

Artículo 3. Vigencia y modificación.

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida.

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

Artículo 4. Obligatoriedad.

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

Artículo 5. Interpretación y subsidiariedad.

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

2. Para todo lo no regulado en esta Ordenanza será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de PGOU de Linares.

CAPÍTULO 2**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****Artículo 6. Clasificación del suelo.**

Los terrenos objeto de este PS se clasifican como Suelo Urbanizable Ordenado, delimitándose un único Sector denominado SUNS-NPI3 «Rubiales III».

Artículo 7. Calificación zonal.

1. La ordenación que este PS establece en el Sector SUNS-NPI3 «Rubiales III» determina la siguiente calificación zonal:

ZONA	SUPERFICIE m ² suelo
INDUSTRIAL	20.361
GRAN SUPERFICIE MINORISTA	51.279
TERCIARIO	12.140
PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES	21.841
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	5.649
SERVICIOS URBANOS	96
RED VIARIA	29.805

2. La localización de cada una de estas zonas es la que se refleja en el plano O-2 Zonificación.

Artículo 8. Desarrollo del Plan de Sectorización.

1. El desarrollo y ejecución de este PS se llevará a cabo mediante la formulación del Proyecto de Reparcelación.

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

Artículo 9. Sistema de actuación.

1. Para la ejecución del Plan de Parcial se adoptará el Sistema de Compensación.

2. Este sistema está sujeto a los trámites, formalidades y plazos establecidos en los artículos 129 a 135 de la LOUA y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 10. Parcelaciones.

1. Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en este Plan de Sectorización o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística y el PGOU de Linares.

2. En el Proyecto de Reparcelación se concretará la división parcelaria de cada una de las zonas o manzanas resultantes de la ordenación, debiendo haberse previsto en el Proyecto de Urbanización las acometidas a las redes de servicios de manera individualizada para cada una de ellas.

Artículo 11. Proyectos de Urbanización.

1. Son proyectos de obra cuya finalidad es llevar a la práctica el PS.

2. Para el desarrollo del presente PS se redactará un único Proyecto de Urbanización que comprenda la totalidad de las infraestructuras y servicios previstos en el Sector.

3. Las obras de urbanización podrán ejecutarse en una o varias fases, que habrán de coincidir con las señaladas en el Plan de Etapas de este PS.

4. Su contenido y documentación será el que se establece en el artículo 98 de la LOUA y 67 al 70 del Reglamento del Planeamiento, así como en el Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

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

6. El Proyecto de Urbanización deberá someterse al trámite de Calificación Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

7. El Proyecto de Urbanización desarrollará las medidas correctoras contenidas en el Informe Previo de Valoración Ambiental relativo a este Plan de Sectorización, emitido por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, con el suficiente grado de detalle que corresponde a un proyecto de obra.

8. El Proyecto de Urbanización, (según indica el Informe de la Gerencia de Aguas de la D. Territorial de la Consejería de M. Ambiente) deberá contener un estudio hidrológico-hidráulico del cauce innominado colindante al Sector por su extremo Sur, don delimitación de las zonas inundables, a las que, en el caso de que existan, se les aplicará la normativa de la Ley de Aguas vigente. Anotar que el Informe preceptivo de la CHG del Guadalquivir señala que no existe ningún cauce publico, ni zonas de servidumbre y policía en el ámbito del Sector Rubiales III.

8. Zonas de policía de cauce

8.1. En zona de policía de cauce quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que su naturaleza no pueda tener otra ubicación.

8.2. Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía de cauce necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de agua. A la petición de autorización se acompañará plano de planta que incluya la construcción y las márgenes del cauce, con perfiles transversales, al menos uno por el punto de emplazamiento de la construcción más próxima al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios.

9. Zonas inundables

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

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

9.3. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

- a) No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenida.
- b) No incrementen la superficie de la zona inundable.
- c) No produzcan afección a terceros.
- d) No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.

e) No degraden la vegetación de ribera existente.

f) Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

g) Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

9.4. La ordenación a adoptar debe favorecer el desagüe de avenidas, debiendo proponer una red de pluviales debidamente justificada.

10. Barrera acústica o franja de transición. El proyecto de urbanización tal y como se ha justificado en el punto VI de la Memoria (prescripciones ambientales de control y desarrollo) deberá de recoger en su planimetría la franja de transición acústica de 30 m de anchura a implantar en la parcela de GSM-1 (zona libre de edificación según ordenanzas de dicha parcela) respecto a la parcela industrial de Rubiales II para atenuar el salto de 5 dB (en similitud al efecto que provoca la franja de transición del espacio libre del bulevar que separa el Sector de Rubiales 3 respecto de la parcela colindante universitaria según estudio acústico).

El Proyecto de Urbanización incluirá obligatoriamente un Estudio Acústico que determine si la distancia establecida de 30 m (como zona de transición en la parcela GSM-1) es suficiente, o por el contrario es necesaria la instalación de un sistema que asegure el cumplimiento de los valores objetivos en el área de uso terciario. (Condicionante introducido según Informe de Declaración Ambiental Estratégica-DAE- de fecha 19/09/2017)

11. Con carácter general se tendrá en cuenta todos los aspectos y medidas correctoras, recogidos en la ADENDA al EIA, aportada en marzo de 2017, al objeto de cuidar los aspectos ambientales y su adecuación al Informe de Valoración ambiental, y la propia Adenda, de modo que se minimice ambientalmente la actuación.

CAPÍTULO 3

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 12. Condiciones generales de urbanización y edificación.

1. Los Proyectos de Urbanización se diseñarán y ejecutarán respetando al máximo la topografía original a fin de evitar movimiento de tierras innecesarios, así como excedentes y vertidos de las mismas.

2. 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 a realizar.

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

La red nueva a desarrollar en el Sector será de tipo separativo.

4. No se podrá realizar vertido no autorizado por el organismo de cuenca.

5. Se tendrá en cuenta todos los aspectos y medidas correctoras, sobre este apartado, recogidos en la ADENDA al EIA, aportada en marzo de 2017.

6. Tratamiento de residuos.

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

6.2. 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.

6.3. 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 los arts. 4.1 y 5 de dicho texto legal.

6.4. De estas obligaciones se excluye a los productores y poseedores de RCD's en obras menores de construcción y reparación domiciliaria, teniendo en cuenta que tienen la consideración de residuo urbano y por tanto competencia municipal.

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

8. Fase de funcionamiento.

8.1. No se podrán otorgar las licencias de primera ocupación en tanto las edificaciones no tengan abastecimiento de agua apto para el consumo humano y conexión a la red de saneamiento.

8.2. Las operaciones de gestión de residuos urbanos o municipales se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido con la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y suelos contaminados, o cualquiera que la sustituya.

8.3. Sin perjuicio de lo dispuesto en las normas particulares de la zona industrial, todas las actividades industriales que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente. En cualquier caso, será necesaria la autorización de Organismo de Cuenca.

8.4. Toda actividad o actuación que pretenda instalarse, que se encuentre en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (o cualquiera que la sustituya), deberá ser sometida al instrumento de prevención y control ambiental correspondiente.

8.5. Los procedimientos de Calificación Ambiental que se resulten necesarios se instruirán basándose en los siguientes criterios:

a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.

b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Artículo 13. Red viaria.

1. Se establecen las siguientes secciones tipo:

a) Vial tipo 1. Corresponde a las calles «A», «C», «D» y «E». Constituido por calzada de 7 metros, dos bandas de aparcamiento de 2,50 metros y aceras de 3,00 metros. En las calles A y C una de las bandas de aparcamiento se ha sustituido por un carril de aceleración-deceleración para acceso y salida a las manzanas destinadas a Gran Superficie Minorista.

b) Vial tipo 2. Se adopta para la calle «B», en zona industrial. Constituido por calzada de 7 metros, dos bandas de aparcamiento de 2,50 metros y aceras de 2,50 metros.

c) Vial tipo 3. Se adopta para la «G». Constituido por calzada de 7 metros, dos bandas de aparcamiento de 2,50 y 9,75 metros respectivamente y aceras de 2,50 y 3,00 metros.

d) Vial tipo 4. Se adopta para la calle «F». Constituido por calzada de 6 metros con sentido único de circulación y posibilidad de una banda de aparcamiento y aceras de 2,00 metros.

1. El firme de la calzada será de aglomerado asfáltico en caliente, con explanada de base granular. La composición y características de sus distintas capas se dimensionará para un tráfico pesado de categoría T3 de la Instrucción de Carreteras 6.1.IC de 2003. Se permitirán realizar viarios en hormigón y zonas de aparcamiento en materiales porosos. Se tendrá en cuenta todos los aspectos y medidas correctoras, sobre este apartado, recogidos en la ADENDA al EIA, aportada en marzo de 2017.
2. El pavimento de las aceras será de continuo, de hormigón coloreado, o baldosa porosa delimitado por bordillo bicapa achaflanado de 17x28 cm.
3. Se adoptarán las medidas de diseño adecuadas para la supresión de barreras urbanísticas en los recorridos peatonales, con arreglo al Decreto 293/2003, de 7 de julio, sobre accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y CTE DB-SUA y normativa de aplicación.
4. Se dispondrá señalización horizontal y vertical, conforme a las normas de circulación y criterios del servicio municipal de tráfico.

Artículo 14. Redes de servicio.

1. El Proyecto de Urbanización cumplirá las normas generales de urbanización que se establecen en el Capítulo 6 de las Normas urbanísticas del PGOU de Linares. Se tendrá en cuenta todos los aspectos y medidas correctoras, sobre este apartado, recogidos en la ADENDA al EIA, aportada en marzo de 2017.

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

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

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

5. Se prestará especial atención a las obras de la red Separativa 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 fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

Para las aguas pluviales, se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia (caso de desarrollos industriales u otros que sea necesario). Estas técnicas pueden ser estructurales como la implantación de tanques de tormenta, depósitos de infiltración, etc. Para diseñar los tanques de tormenta, se tendrá en cuenta que deben disponer de un volumen necesario para que, con una lluvia de 20 minutos de duración y una intensidad de 10l/s por ha. Impermeable, no se produzcan vertidos. Las aguas pluviales almacenadas deberán ser depuradas en cualquier caso, antes de ser vertidas a cauce.

6. Prioritariamente se procurará soterrar las líneas eléctricas de nueva creación. De no ser posible se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión y en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

Artículo 15. Alumbrado público.

1. La dotación de alumbrado en calles y espacios públicos será adecuada a las necesidades de iluminación de un Área Lumínica E3 (según R.D. 1890/2008 sobre el Rgto. de eficiencia energética de las Instalaciones de alumbrado exterior, y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07), y se proyectará de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

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

3. Las vías públicas deberán tener los niveles de iluminación media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios que se indica a continuación y se aporta en Plano:

Tipo de vía	Clase alumbrado	Iluminancia media (Em) lux	Uniformidad global	Eficiencia energética
T1	ME3c	15	0,40	≥ 15
T2, T3, T4	ME4b	11	0,40	≥ 13
Espacios peatonales	S3	7,5	0,25	≥ 5

En lo referente al factor de mantenimiento (f_m) y al flujo hemisférico superior instalado (FHS_{inst}), cumplirán lo dispuesto en las ITC-EA-06 y la ITC-EA-03, respectivamente.

Además, las luminarias deberán elegirse de forma que se cumplan los valores de eficiencia energética mínima, para instalaciones de alumbrado vial y el resto de requisitos para otras instalaciones de alumbrado, según lo establecido en la ITC-EA-01.

Tabla 1 - Características de las luminarias y proyectores.

PARÁMETROS	ALUMBRADO VIAL		RESTO ALUMBRADOS (1)	
	Funcional	Ambiental	Proyectores	Luminarias
Rendimiento	≥ 65%	≥ 55%	≥ 55%	≥ 60%
Factor de utilización	(2)	(2)	≥ 0,25	≥ 0,30

(1) A excepción de alumbrado festivo y navideño.

(2) Alcanzarán los valores que permitan cumplir los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en las tablas 1 y 2 de la ITC-EA-01.

4. Las instalaciones de alumbrado público se proyectarán de forma que el consumo sea inferior a 1 w/m²; no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de 1,5 w/m². Siempre se estará a lo dispuesto en el R.D. 1890/2008 sobre el Rgto. de eficiencia energética de las Instalaciones de alumbrado exterior, y en especial la Instrucción EA-04.

5. Con carácter preferente se utilizarán lámparas de LED por su mejor rendimiento y durabilidad. Sus equipos auxiliares (drivers), las luminarias y proyectores que los incorporen deberán de cumplir la normativa de aplicación y lo indicado en la guía para justificar la Instrucción EA-04. Se prohíbe el uso de lámparas de vapor de mercurio de color corregido.

6. Justificadamente se podrá utilizar lámparas halogenuros metálicos en zonas de viarios, parque y jardines, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

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

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

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

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

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

Artículo 16. Parques ajardinados y espacios libres.

1. La ordenación y urbanización de los terrenos destinados a parques ajardinados y espacios libres de dominio y uso público se realizará fundamentalmente con elementos de jardinería y arbolado, evitando el empleo masivo de pavimentos duros y obras de fábrica. Se tendrá en cuenta todos los aspectos y medidas correctoras, sobre este apartado, recogidos en la ADENDA al EIA, aportada en marzo de 2017.

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

3. Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se apostará por la utilización de especies adaptadas a la sequía o que requieran menor consumo de agua, como la que forman parte de la vegetación esclerófito mediterránea como la encina, plantas aromáticas, etc.

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

5. Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

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

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

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

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

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

11. El mobiliario urbano constará de bancos, papeleras y fuentes con temporizador, en cantidad suficiente para la superficie donde se ubica.

Art. 17. Red de saneamiento de aguas residuales y autorizaciones.

Respecto a las aguas residuales, (según indicaciones del Informe de la Gerencia provincial de Aguas de 22.10.2014 en sus observaciones) se indica que el dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración.

Sobre el Plano 07-R1 de planta se representa la red de saneamiento Separativa en alta y en el plano de situación figura la ubicación de las instalaciones de depuración de la EDAR de Linares. En dichas instalaciones se deben cumplir, entre otras la siguiente premisa: que en ningún caso se deben situar en dominio público hidráulico o zona inundable, condición que se cumple en este caso.

El núcleo de Linares Cuenta con autorización de vertido y cumple con los valores límites de emisión establecidos para la misma, de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, según indica la empresa adjudicataria de dicho servicio.

Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DB05, DQ0, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total).

En los planeamientos que ordenen polígonos para la instalación de industrias se definirán la ordenanza de vertidos aplicable al mismo, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la Decisión núm. 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas.

Así mismo, se incluye en el anexo núm. IV, el informe de la empresa suministradora LINAQUA (de fecha 4.6.2015), que justifica la suficiencia para el abastecimiento de agua y que los caudales y contaminación generados por las actuaciones contempladas en el documento urbanístico podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente, y no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido al dominio público hidráulico.

En todo caso, previo a la licencia de ocupación de un sector urbanístico se debe garantizar la depuración de las aguas residuales del sector y contar con la autorización de vertidos acorde a su carga contaminante generada.

CAPÍTULO 4

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Artículo 17. Zonificación.

1. En el ámbito del Sector SUNS-NPI3 «Rubiales III» se establecen las siguientes zonas:

- a) Industrial.
- b) Gran superficie minorista.
- c) Terciario.
- d) Parques, jardines y espacios libres.
- e) Equipamiento público.
- f) Servicios Urbanos.

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

Artículo 18. Zona industrial.

1. Definición. Las zonas así definidas y grafiadas en el plano de zonificación, es la que se destina principalmente a acoger a la industria media y grande en parcelas de tamaño superior a los 600 m².

2. Parcelación.
 - 2.1. Las superficies de las parcelas deberán ser, como mínimo, de seiscientos (600) metros cuadrados.
 - 2.2. El frente de fachada no será inferior a dieciséis (16) metros.
 - 2.3. En la parcela podrán inscribirse en un círculo de al menos dieciséis (16) metros de diámetro
3. Alineaciones.
 - 3.1. Las edificaciones, construcción e instalaciones se separan como mínimo cinco (5) metros del lindero frontal, pudiendo adosarse a los linderos laterales y trasero.
 - 3.2. Las parcelas con frente a dos o más vías se separarán como mínimo cinco (5) metros de los linderos de fachada exterior, pudiendo adosarse a los restantes.
 - 3.3. En el caso de que la edificación no se adose a alguno de los linderos laterales o trasero, la separación mínima será de tres (3) metros.
 - 3.4. La alineación exterior deberá materializarse con elementos de cerramiento, con las características que se establecen en este artículo.
4. Ocupación. La superficie de parcela ocupada por edificaciones no sobrepasará el 70% de la superficie total de la misma.
5. Edificabilidad.
 - 5.1. El coeficiente de edificabilidad neta será de 0,7 m² techo/m² suelo.
 - 5.2. Se permiten entreplantas para uso de oficinas con superficie máxima del 10% de la superficie global de la parcela, no computándose a efectos de edificabilidad
6. Altura de la edificación.
 - 6.1. La altura máxima de las edificaciones, construcciones e instalaciones será de dos (2) plantas y diez (10) metros, medidos hasta la intersección de la cara superior del último forjado o celosía metálica con el plano de fachada del edificio.
 - 6.2. Excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (torres de almacenamiento y transformación, tolvas...), se podrán autorizar una altura superior de la planta de los edificios.
7. Condiciones de estética.
 - 7.1. El decoro de las edificaciones, construcciones e instalaciones deberán garantizar su integración con el entorno y los parámetros que sean visibles desde la calle deben tratarse de forma que su aspecto y calidad sean equiparables a los de las fachadas.
 - 7.2. Los cerramientos exteriores de las pardenas dispondrán de un zócalo de hasta ochocientos cincuenta (850) centímetro de altura de obra de fábrica, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos hasta un límite de dos (2) metros de altura.
 - 7.3. Los cerramientos de espacios libres de parcela que no den a viales podrán ser elementos opacos de hasta dos (2) metros de altura.
 - 7.4. En todo caso se prohíbe la coronación de los cerramientos con elementos punzantes o cortantes.
8. Condiciones de uso.
 - 8.1. Uso característico: Industrial en todas las categorías.
 - 8.2. Usos admitidos: Todos los definidos en el PGOU para el suelo urbano industrial incluido industrial en categoría 4.^a, a excepción de los señalados como incompatibles
 - 8.3 Usos incompatibles:
 - Vivienda. Se permite no obstante la vivienda vinculada al servicio de cuidado y vigilancia de las instalaciones en parcelas de superficie mayor de 5.000 m².
 - Equipamiento residencial.
 - 8.4 Cada parcela deberá disponer de una plaza de aparcamiento por cada 122 m² de techo edificado.
9. Condiciones del Informa Previo de Valoración Ambiental.
 - 9.1 La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten serán acorde con el medio e integrada en el pasaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

9.2. Se incluirán un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

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

9.4. Todas las actividades e industrias que se establezcan deberán respetar los parámetros de vertido establecidos por la legislación vigente.

9.5. 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 afluentes de cada una de las naves del polígono industrial, para permitir la toma de muestras individualizadas. Este elemento deberá reflejarse en los planos de la red de saneamiento del proyecto de construcción y deberá realizarse antes de la puesta en marcha de la actividad.

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

9.7. No se permitirá ampliar cubiertas que pueden reflejar el sol, produciendo brillo metálico o cuyo color o textura suponga una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

9.8. 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 descargarse se efectuarán en el interior de la parcela o en espacios correctamente habilitados al efecto.

Artículo 19. Zona Gran superficie minorista.

Definición. Las zonas así definidas y grafiadas en el plano de zonificación, es la que se destina principalmente a acoger a lo establecido de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga un superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m², conforme se establece en la Ley 1/1996, de Comercio de Andalucía, modificada por la Ley 3/2010 de transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE relativa a los servicios en el mercado interior. Concretamente se definen dos áreas grafiadas como GSM-1 y GSM-2.

1. Parcelación.

1.1. La superficie de las parcelas deberá ser, como mínimo, de seiscientos (600) metros cuadrados.

1.2. El frente de fachada no será inferior a doce (12) metros.

1.3. En la parcela podrá inscribirse un círculo de al menos doce (12) metros de diámetro.

1.4 Para el caso particular de la parcela GSM-1, su posible parcelación tendrá en cuenta los condicionantes de la franja de transición acústica del punto siguiente, y se recomienda, dada su edificabilidad, uso y superficie, mantenerla como parcela única.

2. Alineaciones.

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

2.2. En el caso de que la edificación no se adose a alguno de los linderos, la separación mínima será de cinco (5) metros.

2.3. En edificaciones retranqueadas, las alineaciones exteriores podrán materializarse con elementos de cerramiento, con las características que se establecen en este artículo, o con distinto tipo o color y textura de pavimento.

2.4. En la parcela de GSM-1 se dejará una franja libre de edificación de 30 m (como mínimo) en la linde con la zona industrial de Rubiales II que servirá como espacio de transición y barrera de atenuación acústica según indica el punto VI de la Memoria del

Plan de Sectorización. Dicha franja se podrá prolongar a todo lo largo de la linde de dicha parcela de GSM-1 en su contacto con la parcela industrial I-2 del Sector Rubiales III. Dada la ocupación asignada ($0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$) esta franja no afectará a la edificabilidad de dicha parcela.



3. Ocupación. La superficie de parcela ocupada por edificaciones no sobrepasará el 50% de la superficie total de la misma. Mediante Estudio de Detalle se podrá asignar a una o varias parcelas una mayor ocupación siempre que en el conjunto de la zona no se rebase la ocupación máxima indicada.

4. Edificabilidad.

4.1. El coeficiente de edificabilidad neta será de $0,5 \text{ m}^2 \text{ techo}/\text{m}^2 \text{ suelo}$. Mediante Estudio de Detalle se podrá asignar a una o varias parcelas una mayor edificabilidad siempre que en el conjunto de la zona no se rebase la ocupación máxima indicada.

4.2. Se permite entreplantas para uso de oficinas con superficie máxima del 10% de la superficie global de la parcela, no computándose a efectos de edificabilidad.

5. Altura de la edificación.

5.1. La altura máxima de las edificaciones, construcciones e instalaciones será de dos (2) plantas y diez (10) metros, medido hasta la intersección de la cara superior del último forjado o celosía metálica con el plano de fachada del edificio.

5.2. Excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la actividad a que se destine, se podrá autorizar una altura superior de los edificios.

6. Condiciones estéticas.

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

6.2. Los cerramientos exteriores de las parcelas dispondrán de un zócalo de hasta ochocientos cincuenta (850) centímetros de altura de obra de fábrica que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos hasta un límite de dos (2) metros de altura.

6.3. Los cerramientos de espacios libres de parcela que no den a viales podrán ser elementos opacos de hasta dos (2) metros de altura.

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

7. Condiciones de uso.

7.1. Uso característico: comercial (Gran superficie minorista)

7.2. Usos admitidos: Todos los definimos en el PGOU a excepción de los señalados como incompatibles.

7.3. Usos incompatibles.

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

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

7.4. Cada parcela deberá disponer de cinco (5) plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamiento sea subterráneas, las dotaciones serán de al menos tres (3) plazas por cada 100 m² de superficie y útil para la exposición y venta al público.

8. Dotaciones y servicios. Toda gran superficie minorista deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) La recogida selectiva de en origen de los residuos sólidos, orgánicos, vidrios, papel y cartón, metales y plásticos, así como tóxicos y peligrosos, para facilitar su reciclaje, de acuerdo con su legislación reguladora

b) Existencia de instalaciones para la utilización de aguas regeneradas y pluviales.

c) La instalación de aguas grises o regeneradas, garantizando la imposibilidad de confundirlas con el agua potable o de contaminar su suministro. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y fácilmente diferenciables por el color y la calidad de los materiales empleados en ellas.

d) Existencia de instalaciones receptoras de energía solar para satisfacer, al menos, las necesidades energéticas relativas al agua caliente sanitaria propia del edificio.

e) La utilización de combustibles líquidos o gaseosos, con preferencia a la energía eléctrica, para los usos de calefacción o calentamientos de agua, quedando prohibida las instalaciones para fuel-oil.

f) La accesibilidad a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

10. Control ambiental. Los proyectos de instalaciones comerciales en esta zona estarán sometidos al instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en los apartados 13.19 y 13.20 del Anexo 1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificando por el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada y la calificación ambiental.

Artículo 20. Zona Terciario.

1. Definición. Las zonas así definidas y grafiadas en el plano de zonificación, es la que se destina principalmente a acoger usos complementarios al servicio tanto de la industria predominante en la zona con del Parque Científico Tecnológico: establecimientos socioculturales, comerciales, de oficinas, hoteleros, etc.

2. Parcelación.

a) La superficie de las parcelas deberá ser, como mínimo, de doscientos (200) metros cuadrados.

b) El frente de fachada no será inferior a ocho (8) metros.

c) En la parcela podrá inscribirse un círculo de al menos ocho (8) metros de diámetro.

3. Alineaciones.

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

3.2. En el caso de que la edificación no se adose a alguno de los linderos, la separación mínima será de cinco (5) metros.

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

4. Ocupación. No se limita, pudiendo ocupar la edificación la totalidad de la parcela.

5. Edificabilidad.

5.1. El coeficiente de edificabilidad neta será de 1,365 m²techo/m²suelo.

6. Altura de la edificación.

6.1. La altura máxima de las edificaciones, construcciones e instalaciones será de tres (3) plantas y once (11) metros, medidos hasta la intersección de la cara superior del último forjado o celosía metálica con el plano de fachada del edificio.

6.2. Excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la actividad que se destine, se podrá autorizar una altura superior de los edificios, aunque sin rebasar en ningún caso los catorce (14) metros.

7. Condiciones de estética.

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

7.2. Los cerramientos exteriores de las parcelas dispondrán de un zócalo de hasta ochocientos cincuenta (850) centímetros de altura de obra de fábrica, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanos hasta un límite de dos (2) metros de altura.

7.3. Los cerramientos de espacios libres de parcela que no den a viales podrán ser elementos opacos de hasta dos (2) metros de altura.

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

8. Condiciones de uso.

8.1. Uso característico: Terciario.

8.2. Usos admitidos: Todos los definidos en el PGOU, a excepción de los señalados como incompatibles.

8.3. Usos incompatibles.

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

- Equipamiento Residencial destinado a alojamiento comunitario permanente .

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

- Gran superficie minorista

8.4. Cada parcela deberá disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techos edificado.

Artículo 21. Condiciones de Mini polígonos.

1. En la zona Industrial del presente Plan de Sectorización (parcelas I-1 e I-2), se admite la ejecución de mini polígonos industriales, cuando la actividad se desarrolla en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Las actuaciones de conjunto deben abarcar superficies de terreno no menor de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

b) Las condiciones de alineación serán las que corresponde a la zona en la que ubique, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.

c) Las condiciones de ocupación, edificabilidad y altura serán las que corresponden a la zona en la que se ubique.

d) Si se dispusiera de viario interior del minipolígono, el ancho mínimo del mismo será de seis (6) metros, no admitiéndose fondos de saco. En este caso se podrá prescindir de la separación de la edificación al lindero frontal con el viario interior.

e) La superficie de producción almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, debiéndose organizar de forma modular para permitir la más fácil agregación.

f) Para la ejecución de un mini polígono será necesario la aprobación de un estudio de Detalle y la realización de un proyecto unitario, de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de las partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje.

g) Si la construcción va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallar los plazos de ejecución, bien entendido que no podrá concederse licencia de apertura en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior.

Artículo 22. Parques, jardines y espacios libres.

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

Artículo 23. Equipamiento público.

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

2. Ocupación. La establecida en el artículo 123 de las Normas Urbanística del PGOU para los distintos equipamientos comunitarios.

3. Retranqueos. El retranqueo a la alineación de calle será como mínimo de cinco (5) metros y a linderos con la zona de parques, jardines y espacios libres de tres metros, pudiendo adosarse a los linderos con las otras parcelas dotacionales.

4. Altura. La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 8 metros.

5. Usos admitidos: sociocultural, asistencial, deportivo y equipamiento residencial.

Artículo 24. Servicios urbanos.

1. Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 1 m²/m². No computará a los efectos de la edificabilidad bruta que el PGOU asigna el Sector.

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

3. Altura. La altura máxima de la edificación será de 1 planta y 3,5 metros.

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

5. Pantalla de atenuación acústica o franja de transición. Inicialmente se prescribía en el EIA, una medida de atenuación sonora, mediante la instalación de una barrera acústica a lo largo de la franja limítrofe entre los usos en conflicto, si bien y estudiando la problemática y las ordenanzas de las parcelas, se puede resolver también, obligando a la realización de una franja de transición entre ambas parcelas (–ver plano 12bis–) aprovechando la tipología, ordenanzas del Sector y edificabilidad de cada parcela por lo que desde el propio Plan de Sectorización, y estas ordenanzas ya se define la zona libre de edificación como la franja en la linde del posible conflicto para que actúe como una zona de transición acústica que atenúe el salto de 5 dB (similar al efecto que provoca la franja de transición del espacio libre del bulevar que separa el Sector de Rubiales 3 respecto de la parcela colindante universitaria).

En cualquier caso, una vez que se tramiten las licencias de las actividades definitivas y construcciones en cada parcela, y estableciendo, en el caso más desfavorable la necesidad de una pantalla acústica de atenuación, ésta deberá modelizarse mediante la realización de un estudio acústico específico en el que se tenga en cuenta la actividad concreta a desarrollar, y las características topográficas, niveles en altura y constructivas de las edificaciones. Pantalla que deberá ser instalada y mantenida por la actividad que genere el foco ruidoso, más desfavorable, a saber, en la parcela de uso industrial de Rubiales II, y siempre que dicha actividad genera emisiones sonoras según lo previsto (recordar que la parcela de uso industrial es compatible con otros usos tales como deportivo, administrativo, etc., que a la postre son más «silenciosos») por lo que hasta no definirse la actividad final a instalar no se conocerá el nivel de emisión de dicha parcela.

En definitiva, cualquier uso o actividad permitido, se adecuará a lo prescrito en la ley GICA, y el Rgto de Contaminación Acústica de Andalucía, y se mantiene la solución de la franja de transición sonora descrita en los planos de sensibilidad acústica de este Plan de Sectorización (plano 12-BIS).

CAPÍTULO 5

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES

Artículo 25. Emisiones de contaminantes a la atmósfera.

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

2. Con relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio, especialmente en la fase de construcción o urbanización.

3. Los niveles de emisión se registrarán 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 y partículas aplicación y por el Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente.

Artículo 26. Contaminación lumínica.

Las personas titulares de las instalaciones de alumbrado exterior en actividades sometida a autorización ambiental integrada, autorización ambiental unificada, calificación ambiental, licencias de obra u otros actos de intervención municipal a través de las correspondientes autorización o licencias administrativas, deberán presentar la documentación establecida en el R.D. 1890/2008 sobre el Rgto. de eficiencia energética de las Instalaciones de alumbrado exterior.

El planeamiento urbanístico incluirá también dicho R.D. 1890/2008 sobre el Rgto. de eficiencia energética de las Instalaciones de alumbrado exterior, y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, y por tanto:

1.1. Incluirá la documentación especificada en el artículo 9 sobre documentación de las instalaciones.

1.2. Clasificará las zonas lumínicas conforme a los requisitos establecidos en la ITC-EA-03, según lo dispuesto en el artículo 6, sobre resplandor luminoso nocturno, luz intrusa o molesta.

1.3. Calificará la eficiencia energética del sistema de alumbrado conforme a lo establecido la ITC-EA-01, según lo dispuesto en el artículo 5, sobre calificación energética de las instalaciones.

1.4. Incluirá el plan de mantenimiento de la eficiencia energética de los sistemas de iluminación, según lo establecido en el artículo 12, sobre mantenimiento de la eficiencia energética de las instalaciones.

2. La eficiencia energética del sistema lumínico cumplirá lo establecido en el artículo 4 sobre eficiencia energética.

3. Los niveles de iluminación cumplirán lo establecido en el artículo 7, sobre niveles de iluminación.

4. El régimen de funcionamiento de los sistemas de iluminación cumplirán lo establecido en el artículo 8, sobre régimen de funcionamiento.

Las personas titulares de las instalaciones de alumbrado exterior en actividades sometidas a autorización ambiental integrada, autorización ambiental unificada, calificación ambiental, licencia de obras u otros actos de intervención municipal a través de las correspondientes autorizaciones o licencias administrativas, deben incluir en el proyecto presentado con la correspondiente solicitud de la preceptiva autorización o licencia que proceda en aplicación de la legislación sectorial correspondiente, a los efectos previstos en el mencionado Reglamento, como mínimo, la siguiente información:

a) La justificación de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior proyectadas.

b) El flujo hemisférico superior instalado (FHSINST).

c) Las características técnicas de las luminarias, lámparas y equipos auxiliares.

d) Los sistemas de control proyectados.

e) Los criterios de eficiencia y ahorro energético.

f) Los planos de la instalación.

Los proyectos de instalaciones de titularidad pública se han de ajustar necesariamente a los criterios de prevención y corrección de la contaminación lumínica definidos en el citado Reglamento.

Artículo 27. Gestión de residuos.

1. Las empresas que se instalen y sean productoras de residuos peligrosos deberán de comunicarlo a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente según la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y suelos contaminados.

2. Se prohíbe en todos los casos el vertido al terreno, cauces y a la red de alcantarillado, de basuras y residuos fuera de las instalaciones concebidas para tal fin, debidamente autorizadas y adaptadas a las características de estos residuos.

3. Se tendrá en cuenta todos los aspectos y medidas correctoras, sobre este apartado, recogidos en la ADENDA al EIA, aportada en marzo de 2017.

Artículo 28. Protección de suelos.

1. Las empresas que se implanten cuyas actividades sean potencialmente contaminadoras del suelo, por estar recogidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, están obligado a remitir a la Consejería de Medio Ambiente en un plazo de dos años un informe preliminar de situación para cada uno de los suelos en los que se desarrolla

dicha actividad, con el alcance y contenido mínimo que se recoge en el Anexo II. Igual ocurre para las empresas que produzcan, manejen o almacene más de 10 toneladas al año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueban el Reglamento sobre notificaciones de sustancias nuevas, clasificación, envasado y etiquetado de las sustancias peligrosas y aquellas cuyo almacenamiento de combustible para uso propio, tenga un consumo anual superior a 300.000 litros con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

2. Los propietarios de los suelos en los que se hayan 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.

3. Se tendrá en cuenta todos los aspectos y medidas correctoras, sobre este apartado, recogidos en la ADENDA al EIA, aportada en marzo de 2017.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 7688.

Jaén, 13 de abril de 2018.- El Delegado Territorial, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.