

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 23 de abril de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, por la que se dispone el registro y la publicación del Acuerdo de 7 de febrero de 2024, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del PGOU del término municipal de Lupión.

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 público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 7 de febrero de 2024, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del PGOU del término municipal de Lupión, a reserva de la simple subsanación que se cita en el fundamento de derecho quinto.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 10031, así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- Resolución de 7 de febrero de 2024, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del PGOU del término municipal de Lupión (Anexo I).
- Resolución de 22 de abril 2024, del Delegado Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Jaén, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias y se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).
- Las normas urbanísticas del citado instrumento de planeamiento (Anexo III).

ANEXO I

RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LUPIÓN

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias del PGOU del término municipal de Lupión, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el citado Ayuntamiento, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha de 2 de diciembre de 2020, se recibe en la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda documentación completa referente a la solicitud de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Lupión para su tramitación por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La

00300727

mencionada entidad local, ha tramitado el presente expediente con observancia de la normativa reguladora, iniciándose el mismo con el preceptivo acuerdo de aprobación inicial en fecha de 27 de enero de 2020.

Segundo. Con fecha de entrada de 1 de marzo de 2023, se recibe en la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias del del término municipal de Lupión, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, el 23 de febrero de 2023, y tras la verificación de los informes sectoriales.

Tercero. El día 25 de julio de 2023, el Ayuntamiento de Lupión remite escrito a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el que solicita la aprobación definitiva de la de la referida modificación. La propuesta tiene por objeto la clasificación de un Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural a un Suelo Urbanizable Ordenado, para la creación de un pequeño polígono industrial (3.809,11 m²), apto para la localización de usos productivos, industriales y de servicios. La modificación que se propone pretende dar cobertura a una doble necesidad, por una parte, la falta de suelo industrial completamente público, y por otra parte, la necesidad de realizar un tanatorio, para lo cual se pretende aprovechar la dotación de equipamiento correspondiente al futuro sector para acomodar este servicio público.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La aprobación inicial de la modificación, así como la solicitud de tramitación de la misma se produjo con anterioridad a la entrada en vigor de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), por lo tanto es de aplicación la previsión de la Disposición Transitoria de la meritada norma legal, según la cual «los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento».

Segundo. De acuerdo con lo expresado, 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.

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

00300727

Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la disposición transitoria novena de la citada ley. Asimismo, se ha incorporado el contenido de los informes sectoriales preceptivos.

Cuarto. La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a)1.^a de la LOUA que señala «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». De acuerdo con el meritado texto legal, la propuesta presentada justifica una mejora respecto a la situación vigente ya que el casco urbano no cuenta con zonas idóneas para localizar determinadas industrias que pueden resultar molestas al uso residencial. En este sentido la actuación plantea la idoneidad de la ubicación del suelo específicamente industrial al noreste del casco urbano, adyacente al campo de fútbol municipal, dotando una oferta de suelo público de carácter industrial, como alternativa al existente en el casco urbano, para que puedan implantarse nuevas empresas o industrias.

Las alternativas pretendidas implican optar por un modelo que asegura la integración del nuevo desarrollo urbanístico con la ciudad consolidada, en consonancia con el art.9.A.d) y g) de la LOUA.

Quinto. Los terrenos afectados por la modificación que se insta se ordenan pormenorizadamente para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, por lo que es de aplicación lo dispuesto en el art. 13 de la LOUA, que se ocupa de los Planes Parciales de Ordenación y lo preceptuado en el art. 17 relativo a la Ordenación de áreas urbanas y sectores, así como lo dispuesto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

En lo que respecta al trazado y características de la red de comunicaciones y los enlaces con el sistema general de comunicaciones con señalamiento de sus alineaciones y rasantes que exige el art. 13.3 de la LOUA, se ha previsto dicha determinación, y se aportan los perfiles de los viales en los planos de Planta de Red viaria, donde se aprecia que cumplen los anchos mínimos de acera, al haberse previsto aceras de 1,80 metros, en cumplimiento del art. 135 del 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 (Reglamento de Accesibilidad), sin embargo no se han incluido las fichas de justificación del cumplimiento de las normas de accesibilidad, conforme a lo exigido en los arts. 6 y 7 del mismo Reglamento de Accesibilidad.

En cuanto a la edificabilidad se establece en la ficha urbanística del sector una edificabilidad de 0,5 m²/m², que aplicada sobre la superficie del sector, la edificabilidad máxima sería de 1.905,55 m² de techo industrial, pero si se cuantifica en la planimetría las parcelas con uso industrial (1.500 m² de suelo) con la edificabilidad de 1,60 m²/m² que establece la norma urbanística del ámbito (Norma 2271/04- Normas Particulares de Uso Industrial) la edificabilidad máxima sería de 2.400,00 m² techo. Ello supone que existe un discrepancia entre ambas edificabilidades de casi 600 m² techo, que se solventaría ajustando el índice de edificabilidad neta sobre cada parcela en 1,23 m²/m² debido a que la superficie total de parcelas lucrativas definidas en la actuación es de 1.543 m².

En cuanto a las reservas para dotaciones, se reservan 435,56 m² para Espacios Libres de Dominio y Uso Público, cantidad superior al 10% de la superficie ordenada, y 392,94 m² para Servicios de Interés Público y Social, que supera ampliamente el 4% de la superficie totalmente ordenada, y se prevén 19 plazas de aparcamiento, una por cada 100 m² de edificación, con lo que se satisfacen las características de la cesión obligatoria y gratuita previstas en el Anexo del Reglamento de planeamiento. Cabe destacar que el número de plazas de aparcamiento necesarias representadas en la planimetría es de 14

en viario público, siendo así superior a las exigidas en el art. 17.1.2.ºb) de la LOUA. No se considera necesario fijar en la ficha la edificabilidad Dotacional del Tanatorio y proponer en dicha parcela la obligatoriedad de 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, y ello considerando la extensión tan pequeña de la parcela.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, así como los informes técnicos; de acuerdo con lo establecido en el arts. 31.2.B.a) y 33.2.b) 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, previas las intervenciones que constan en acta relativas a que es demasiado exigente requerir que se fije en la ficha la edificabilidad Dotacional del tanatorio y proponer en dicha parcela la obligatoriedad de 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables por la extensión tan pequeña de la parcela, así como a la relativa a la supresión de la mención a la letra d) del art. 33.2 de la LOUA, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias del PGOU del término municipal de Lupión a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en los fundamentos de derecho que quinto, tales como:

1.º Incluir la ficha de accesibilidad.

2.º Solucionar la discrepancia entre la ficha urbanística sector, planos y normativa urbanística pormenorizada industrial para el ámbito determinado, en especial en lo referente de la edificabilidad global del sector (0,5 m²/m²) y su aplicación para el ámbito de edificabilidad sobre parcela neta, especificando que la superficie total de parcelas lucrativas definidas en la actuación es de tan solo 1.543 m², lo que hace que el índice de edificabilidad neta sobre cada parcela lucrativa sea de 1,23 m²/m².

Segundo. Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias referidas en el citado fundamento, tras lo cual se remitirá a la Delegación Territorial un documento técnico, consecuente y debidamente diligenciado.

Tercero. Se autoriza al Vicepresidente segundo 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, se acuerda a 7 de febrero de 2024. El Presidente de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio; el Delegado del Gobierno de la Junta de Andalucía en Jaén.
Fdo.: Jesús Manuel Estrella Martínez.

ANEXO II**RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA EN JAÉN, POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LUPIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 7 de febrero de 2024, por el que se aprueba a reserva de la simple subsanación de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del PGOU del término municipal de Lupión; 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 Junta 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 Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del informe emitido por el Servicio de Urbanismo, de 10 de abril de 2024, en el que se expresa que «Se ha incluido tanto la ficha de accesibilidad e incorporado en la ficha del sector el índice de edificabilidad neta sobre cada parcela lucrativa de 1,23 m²/m², por lo que se entiende subsanado este aspecto formal».

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 de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias del PGOU del término municipal de Lupión, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 7 de febrero de 2024, remitiendo al Ayuntamiento de Lupión 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.

En Jaén, a fecha de la firma electrónica.

El Delegado Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, Miguel Contreras López.

ANEXO III**NORMAS URBANÍSTICAS****8.1. Normas vigentes que se modifican.**

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

A) Ordenanzas edificatorias del sector delimitado. Se introducen los parámetros de la ordenación estructural que corresponden a este suelo. No es necesario ni pertinente modificar el articulado dentro de la Sección 7.ª del Capítulo 2.º del Título 2.º, de cara a introducir nueva ordenación pormenorizada, ya que las ordenanzas particulares de las

00300727

zonas de uso Industrial allí contempladas son de perfecta aplicabilidad al nuevo sector. Al final de las ordenanzas, se establece una ficha resumen de las mismas.

B) Eliminación de las normas relativas al suelo apto para urbanizar, en concreto la «Norma núm. 1331/09: Régimen urbanístico del suelo apto para urbanizar», que es sustituida por otra redacción y regulación, así como el Título 3.º, «Normas específicas de edificación y uso del suelo declarado apto para urbanizar», este último sin apenas contenido.

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

8.2. Ordenanzas.

1331/09 Régimen del Suelo Urbanizable.

CAPÍTULO I

Generalidades

1. Definición y delimitación.

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

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

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

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

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

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

2. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

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

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

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

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

00300727

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

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

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

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

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

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

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

3. Régimen del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

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

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

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

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

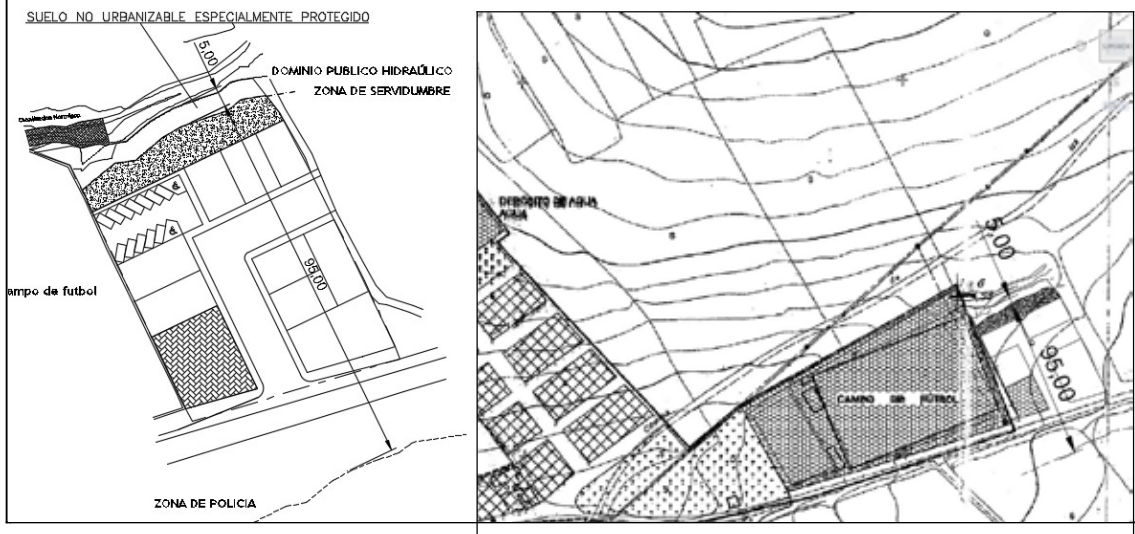
00300727

La presente Modificación de las NN.SS. Lupión pretende dotar de ordenanzas al nuevo sector de uso industrial. La ficha del uso industrial quedaría de este modo:

SECTOR SUOI	LUPION
<p>DENOMINACIÓN: Zona urbanizable ordenado de uso industrial.</p> <p>AMBITO Y DEFINICIÓN: Nuevo sector de uso industrial grafiado en los planos de clasificación y usos del suelo.</p> <p>OBJETIVOS:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ofrecer suelo para el desarrollo de pequeñas industrias que resulten molestas al uso residencial. 2. Impedir el florecimiento de la industria en SNU próximo al núcleo. 3. Obtener suelo dotacional para usos sanitarios-asistenciales requeridos por el municipio. 	
<p>USOS GLOBAL: Industria ligera</p> <p>EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,5 m²/m²</p> <p>EDIFICABILIDAD NETE SOBRE PARCELA LUCRATIVA: 1,23 m²/m²</p> <p>NIVEL DE DENSIDAD: Muy baja (0-5 viv/ha)</p>	
<p>CONDICIONES ESPECIFICAS: Las contenidas en las ordenanzas particulares para las zonas de uso industrial de Lupión.</p>	
<p>OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Consolidar las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales, como referentes para la ordenación territorial de los espacios rurales. 2. Mejorar los niveles de calidad de vida de la población rural para frenar los procesos de despoblamiento. 3. Favorecer el desarrollo territorial de las áreas rurales de forma compatible con la preservación y puesta en valor de sus recursos naturales, culturales y paisajísticos. 4. Preservar el Modelo Territorial de Andalucía frente a procesos de urbanización no deseable. 5. Mejorar los niveles de competitividad, calidad de vida y cohesión social de las ciudades andaluzas. 6. Contribuir desde el sistema de Ciudades a la sostenibilidad global 	

OTRAS CONDICIONES

- a) Los proyectos deberán de manera precisa determinar los materiales y acabados de las edificaciones, así como la situación, tipos, diseño y tamaño de los rótulos y elementos publicitarios.
- b) Se procurará el ajardinamiento de los espacios libres de parcela.
- c) El acceso al polígono se realiza de conformidad con lo indicado por el órgano rector de carreteras de Diputación Provincial y previa consulta.
- d) Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.
- e) Se establecerá una pequeña depuradora en la parcela dotacional de modo que el agua que se vierta a la red, se haga de manera limpia. En el caso de que con carácter previo a la urbanización del sector se encuentre en funcionamiento el EDAR previsto, esta estación depuradora se entenderá como innecesaria ya que el servicio de depuración de las aguas recogidas de este polígono se realizará en el mencionado EDAR.
- f) Queda prohibido el empleo del fuego en las inmediaciones de la zona verde o cercanías del arroyo existente, de igual manera se prohíbe el almacenamiento generalizado de productos inflamables o combustibles.
- g) En base a las Áreas de Sensibilidad Acústica, los índices máximos del ruido admisibles serán: 70 dBA en los periodos diurno y vespertino y 60 en el periodo nocturno (desde las 23 a 7 horas del día siguiente).



- h) En caso de solicitarse la implantación de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera recogidas en el Real Decreto 100/2011, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, se deberá obtener la autorización de emisiones a la atmósfera, que se tramitará de acuerdo a la legislación vigente. Además se especificará que las emisiones no canalizadas de partículas de estas actividades cumplirán los límites y determinaciones establecidas en la legislación vigente (Decreto 151/2006, de 25 de julio).
- i) Por cuanto es necesario que al servicio del suelo industrial se garantice la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos y no peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo; el municipio dispone del servicio de Punto Limpio Móvil que de forma periódica recoge los residuos peligrosos y no peligrosos en la C/ La Calzada nº21 (lugar determinado por el ayuntamiento). Hasta su entrega, cada industria se hará cargo de dichos residuos, en puntos habilitados para tal fin, hasta que lo pongan a disposición de un gestor autorizado.

Protección del paisaje

- El proyecto de urbanización, por su parte, mantendrá e integrará elementos preexistentes de interés (vegetación de ribera y zona inundables).
- Se delimitará la zona verde en continuidad con el espacio natural de interés de la ribera del arroyo. En el diseño se procurará la incorporación de muretes y rocallas cuyas formas irregulares sirvan de refugio a reptiles y pequeña avifauna.
- Por otra parte, en el proyecto de urbanización, será conveniente definir parámetros urbanísticos (altura reguladora, profundidad edificable, frente de parcela, etc.) homogéneos para sectores edificados para evitar imágenes heterogéneas y fragmentadas.
- En términos generales, conviene priorizar las estrategias de armonización, basadas en tonalidades naturales e inorgánicas similares a las del terreno, y elegir colores de baja saturación, que no resulten excesivamente llamativos
- Zona del polígono limítrofe a la carretera, se establecerá una línea de arbolado que minimice el impacto visual.
- La proliferación de construcciones e instalaciones técnicas en el espacio público y privado del polígono industrial conlleva un impacto visual previsible y evitable. Siempre que sea posible, se debe optar por el soterramiento de estos elementos.
- Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones con bordes difusos.

Diseño de zonas verdes y especies vegetales a implantar en la zona.

- En los espacios libres se conservará y potenciará la vegetación autóctona. Se reforestarán adecuadamente, con especies arbóreas y arbustivas bien adaptadas a este entorno, como las que forman parte de la vegetación esclerófila mediterránea, las zonas verdes planificadas, a fin de crear áreas que suplan la deforestación sufrida por el proceso urbanizador general, creándose con ellas un sumidero de carbono adicional que compense parte de los gases contaminantes emitidos por las nuevas áreas urbanizadas durante su fase de funcionamiento.
- Se utilizarán especies rastreras y tapizantes xerófitas en sustitución de céspedes, que no se implantarán en la zona.
- Se prohíbe la plantación de especies de carácter invasor, incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.
- Se usarán acolchados o mulching (corteza de pino, tierras volcánicas, marmolinas de colores, gravas, etc.). El uso de recubrimientos en jardinería es una de las técnicas más beneficiosas para reducir las pérdidas de agua por evaporación, además evitan la aparición de malas hierbas, protegen contra las heladas, facilitan la ocultación de los sistemas de riego, al tiempo que consiguen un agradable efecto estético.
- Se instalarán pavimentos drenantes en los alcorques para reducir la pérdida de humedad del suelo y se evitará el uso masivo de pavimentos rígidos continuos que puedan desnaturalizar el uso como zona verde.
- Se deberá supervisar el mantenimiento de las plantaciones de vegetación por parte del Ayuntamiento de Lupión, principalmente en periodos de sequía, asimismo se utilizarán tratamientos fitosanitarios integrales en los que se priorice la lucha biológica contra las plagas y el uso de semillas y plantas procedentes de viveros autorizados.

Factores relacionados con el cambio climático.

- Se desconoce la naturaleza de las industrias que se van a implantar en el municipio, pero, en cualquier caso, todas ellas durante la fase de funcionamiento y para evitar riesgos de emisiones indeseables a la atmósfera, deberán cumplir el siguiente condicionado:

- Deberán cumplir con los límites establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- Evitar que los extractores de aire y climatizadores emitan por encima de los niveles establecidos por la normativa ambiental y sectorial, tanto a nivel de partículas materiales, gaseosas u olorosas.

- Se llevarán a cabo estrictamente las revisiones obligatorias y limpieza de la maquinaria y sistemas, así como sus filtros, que emitan gases contaminantes a la atmósfera.

- En las chimeneas utilizadas para la evacuación de gases (en su caso) se cumplirán todas las exigencias de la normativa vigente, así como las obligaciones de las Ordenanzas Municipales. Se facilitará de este modo, la correcta dispersión y dilución de dichos contaminantes en la atmósfera, disminuyendo así su potencial contaminador.

- En caso de solicitarse la implantación de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera recogidas en el Real Decreto 100/2011, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, se deberá obtener la

00300727

autorización de emisiones a la atmósfera, que se tramitará de acuerdo a la legislación vigente. Además se especificará que las emisiones no canalizadas de partículas de estas actividades cumplirán los límites y determinaciones establecidas en la legislación vigente (Decreto 151/2006, de 25 de julio).

- Las actividades deberán cumplir lo establecido en la legislación vigente de calidad del aire, debiendo tener las autorizaciones establecidas en la misma.

- Cualquier medida encaminada a disminuir el consumo energético, será a su vez un buen sistema de ayuda para reducir el cambio climático, por lo que se deberán adoptar, en la medida de lo posible las siguientes medidas:

- Las edificaciones de nueva construcción deberán cumplir el modelo constructivo bioclimático que favorezca su eficiencia energética.

- Buen aislamiento térmico de los edificios.

- Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en cuanto a demandas energéticas, rendimiento de instalaciones y de iluminación, producción de ACS y uso de energía solar fotovoltaica (en su caso).

- Optimizar la potencia de energía eléctrica contratada.

- Optimizar el rendimiento energético de las industrias.

- Instalar motores eléctricos de alto rendimiento.

- Uso de energías renovables o diversificación de las fuentes de energía convencionales (p.e. petróleo por biomasa).

- Instalar sistemas de cogeneración.

- Recuperación de calores residuales.

- Optimización en el alumbrado interior. Intentar aprovechar al máximo la luz natural.

La iluminación diurna deberá ser preferentemente natural (solar), de manera que la iluminación artificial sólo será considerada como una solución excepcional en horario diurno.

- Optimización en el alumbrado exterior (p.e. uso interruptores crepusculares, uso de lámparas más eficientes, incorporación de balastos o de equipos reductores-estabilizadores, etc.).

- Se recomienda el uso de paneles fotovoltaicos en las edificaciones para la iluminación de elementos comunes y encendido permanente de aparcamientos y garajes. Las edificaciones de todo tipo de uso llevarán incorporadas las placas necesarias, así como los sistemas de condensadoras necesarias para tal fin.

- En general, uso de las tecnologías más eficientes.

- Concienciar a la ciudadanía sobre la eficiencia energética (p.e. apagado y alumbrado, etc.).

ÁREAS ACÚSTICAS Y MEDIDAS

Desde el punto de vista acústico y de acuerdo con la clasificación establecida en el art. 5 del R.D. 1367/2007 y el art. 7 del D. 6/2012, se identifican las siguientes áreas acústicas en el ámbito de estudio tras la modificación prevista:

- Tipo a: El uso predominante de estos núcleo urbanos consolidadas son el residencial, con servicios complementarios anexos principales como el educativo, deportivo, y ocio en zonas verdes. Esta clasificación mayoritaria de uso de suelo general urbano residencial, ha dado como resultado que el núcleo consolidado de Lupión tenga la clasificación de Área acústica de tipo A (Sectores del territorio de uso residencial).

En el núcleo de Lupión existen equipamientos con usos como los referidos: los centros docentes existentes (colegio público), la biblioteca municipal y el consultorio médico; pero no representan entidad para ser considerados como «sectores del territorio», no obstante lo anterior y como se observará más adelante en el documento, se adoptan las medidas correctoras adecuadas para proteger a estos usos de zonas de mayor actividad acústica. Los usos de terreno más próximos al docente, son residenciales por lo que

son complementarios y no presentan áreas de conflictos o contaminación acústica de importancia que determine zona de transición.

Los Objetivos de Calidad Acústica (OCA's) para la zona de uso residencial serán los siguientes:

Ld	Le	Ln
60	60	50

- Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

Áreas destinadas a procesos de producción, parques de acopio de materiales, almacenes y actividades de tipo logístico y las subestaciones de transformación eléctrica.

En nuestro caso encontramos una zona cuyo uso predominante se englobará dentro de esta clasificación: el nuevo polígono industrial.

Los Objetivos de Calidad Acústica (OCA's) para la zona de uso industrial serán los siguientes:

Ld	Le	Ln
70	70	60

- Tipo c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.

Incluimos aquí los recintos feriales temporales o permanentes, los parques temáticos o de atracciones, los auditorios abiertos y las zonas para actividades deportivas de competición con público.

Las zonas de este uso que pueden apreciarse en Lupión, no tienen una categoría o extensión tal como para ser consideradas un «sector» a estos efectos, siendo esta categoría apropiada para ser considerada a efectos de núcleos urbanos de más extensión y complejidad urbanística y con una mayor variedad de servicios. El casco no dispone de una zona establecida expresamente para ferial, solo las zonas deportivas, que no son de gran extensión y están destinadas principalmente al deporte base, con poco o nulo graderío, pueden ser consideradas como propias de «competición con público».

Los Objetivos de Calidad Acústica (OCA's) para la zona de uso deportivo serán los siguientes:

Ld	Le	Ln
68	68	58

Medidas de Prevención.

Acciones de preparación y disposición anticipada para evitar el riesgo de ruido por encima de los niveles legislados, procurando que toda nueva actividad y las pautas de comportamiento ciudadano pasen por el respeto y estricto cumplimiento de las normas establecidas.

- Formación permanente de agentes de la Policía Local en materia de contaminación acústica.

- Campañas de sensibilización de la población.
- Introducción de medidas correctoras frente al ruido en las nuevas edificaciones situadas en las proximidades de infraestructuras lineales.

- Creación de la figura de Inspector de actividades.
- Dar cumplimiento al Código Técnico de la Edificación y a la NBE-CA-88 «normativa básica de edificación: condiciones acústicas de los edificios».

- Adopción en la medida de lo posible de vehículos sostenibles para los servicios municipales.

- Restricción del otorgamiento de licencias de ciertas actividades en las zonas de sensibilidad acústica determinadas en este estudio.

Medidas Correctoras.

- Acciones destinadas a mejorar y a corregir las situaciones acústicas desfavorables que sean detectadas, identificando fuentes de ruidos y adoptando las medidas oportunas para mantenerlas por debajo de los límites legales.
- Previo a la concesión de la licencia de obras de edificación se comprobará que el proyecto sea conforme con las exigencias acústicas derivadas de la aplicación de objetivos de calidad acústica al espacio interior de las construcciones.
- No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica del área acústica, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables (artículo 20 Ley del Ruido).
- El Ayuntamiento exigirá que la maquinaria utilizada en actividades al aire libre en general, y en las obras públicas y en la construcción en particular, se ajuste a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias.
- Las nuevas actividades e infraestructuras que se desarrollen en el municipio se someterán a los valores límite de inmisión establecidos en el Anexo III, R.D. 1367/07, con las consideraciones establecidas en su art. 10, en caso de tratarse de una zona de servidumbre acústica de una infraestructura.

Jaén, 23 de abril de 2024.- El Delegado, Miguel Contreras López.