

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 2 de abril de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 19 de marzo de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente administrativo de la Modificación Puntual que se cita del PGOU, «Ampliación Llano de Mazuelos», Alcalá la Real (Jaén).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 19 de marzo de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, por la que se aprueba la Modificación Puntual núm. 5 del PGOU de Alcalá la Real «Ampliación Llano de Mazuelos».

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 5887.

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 19 de marzo de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al Expediente de Planeamiento 10-170/109 Alcalá la Real, Modificación núm. 5 del PGOU, «Ampliación P.I. Llano de Mazuelos», de Alcalá la Real (Jaén) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

Resolución de 19 de marzo de 2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-170/2009 Alcalá La Real, Modificación núm. 5 del PGOU, ampliación P.I. Llano de Mazuelos.

La Delegación Territorial en Jaén de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la Modificación Puntual núm. 5 del PGOU, ampliación P.I. Llano de Mazuelos, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Alcalá la Real, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Alcalá la Real, 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 11 de septiembre de 2008, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. No hubo alegaciones.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, el expediente de Modificación Puntual núm. 5 del PGOU, ampliación del P.I. Llano de Mazuelos, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 10 de septiembre de 2009, previos los informes preceptivos.

Tercero. Se pretende ampliar el Polígono Industrial «Llano de los Mazuelos», sobre una serie de parcelas colindantes por el sur con el S-7 (al haberse agotado éste prácticamente), las cuales están actualmente clasificadas como Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural y se pretende su clasificación como Suelo

Urbanizable Sectorizado de Uso Industrial. Se trata de una superficie de 161.178 m² suelo y una edificabilidad bruta de 0,80 m² techo/m² suelo

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería 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 y que es desarrollada por el art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. 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.

Tercero. Su contenido es adecuado e idóneo según las determinaciones establecidas en el artículo 10 de la LOUA, por cuanto se establece la ordenación estructural del término municipal en los términos expresados en el mismo.

Cuarto. La propuesta está justificada 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, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

Quinto. El contenido documental es adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas e integra los documentos refundidos sustitutivos de los correspondientes del PGOU en los que se contienen las determinaciones aplicables resultantes de la innovación, todo ello conforme al artículo 36.2.b) de la LOUA.

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.a) y 36.2.a.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo, adopta la siguiente:

R E S O L U C I Ó N

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación Puntual núm. 5 del PGOU, ampliación Polígono Industrial, Llano de Mazuelos de Alcalá la Real, ya que sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal.

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

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la

Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En Jaén, a 19 de marzo de 2013, la Vicepresidenta Segunda de la CPOTU, Irene Sabaleta Ortega.

ANEXO II

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

DOCUMENTACIÓN DEL PGOU VIGENTE QUE SE MODIFICA

La presente modificación implica clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado para uso global industrial 161.178 m², configurando un nuevo sector que se denominará S-8 - Ampliación Llano de Mazuelos.

Ello implica modificar las Normas Urbanísticas, en su Título VI - Régimen del Suelo Urbanizable, Capítulo 2

- Suelo Urbanizable Sectorizado:

- En el artículo 186 - Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado, deben corregirse los puntos 1 y 4.
- En la Sección 3.^a sobre Condiciones particulares de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado: fichas de los sectores, artículo 199 - fichas de los sectores debe añadirse una nueva ficha para el sector S-8. También es necesario modificar los siguiente planos:
 - T-1 de Estructura General y Orgánica del Territorio, a escala 1/50.000.
 - T-2 de Clasificación del Suelo, a escala 1/50.000.
 - T-3.7 de Clasificación del Suelo y Usos Globales, a escala 1/10.000.
 - AR-1 de Clasificación del Suelo en Alcalá La Real, Fuente del Rey y Santa Ana, a escala 1/10.000.

Y por último, también debe corregirse el cuadro correspondiente al Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial incluido en el apartado 7.1 –Gestión del suelo urbanizable– de la Memoria del PGOU. En este mismo apartado de la Memoria se indica que el desarrollo de los sectores urbanizables exige la ampliación de los sistemas generales de infraestructura existentes y, por tanto, esos costes se imputan a los sectores correspondientes. En el caso concreto de este nuevo sector no se considera necesario ampliar los sistemas generales de infraestructuras, por cuanto sus necesidades pueden resolverse mediante la conexión con las redes existentes del Parque Industrial de Llano de Mazuelos, siendo el Ayuntamiento el que, de acuerdo con los Convenios Urbanísticos suscritos con los propietarios de suelo, asume todos los costes de urbanización.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

El objetivo que persigue la presente Modificación del PGOU de Alcalá la Real es doble: por una parte, posibilitar la localización en el Parque Industrial «Llano de Mazuelos» de las factorías de Condepols y Derprosa, ubicadas actualmente en el núcleo de Alcalá, y por otra parte aumentar la oferta de suelo industrial en el municipio una vez que el Ayuntamiento ha vendido casi la totalidad del suelo que había obtenido con el desarrollo de dicha actuación.

El criterio aplicado para la consecución de dicho objetivo es la clasificación de 161.178 m² de nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado que integra el sector S-8 - Ampliación de Llano de Mazuelos.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se clasifican 161.178 m² de nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado que constituye el sector S-8 –Ampliación Llano de Mazuelos– integrado en el Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial, con el mismo índice de edificabilidad bruta que el otro sector S-7 Llano de Mazuelos, por lo que se mantiene el aprovechamiento medio del Área de Reparto que es de 0,40 metros cuadrados construibles de uso industrial por metro cuadrado de suelo.

En el plano de la página siguiente se refleja el esquema indicativo viario de conexión del nuevo sector con el Parque Industrial Llano de Mazuelos.

CONDICIONES AMBIENTALES

En cumplimiento de lo establecido en la Declaración Previa de Impacto Ambiental de la presente Modificación, emitida por la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente, se incluyen como determinaciones de obligado cumplimiento, las siguientes determinaciones que deberán ser integradas y desarrolladas en el Plan Parcial de Ordenación del sector.

1. Condiciones de urbanización.

1.1 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.

1.2. Por todo ello, se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

1.3. Se estará a lo dispuesto por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

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

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

1.6. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

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

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

1.8. El capítulo de prevención y corrección de impactos del Proyecto de Urbanización deberá contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación. En él se determinará la época, especies, densidades, marco de plantación, reposición de marras y cuidados de mantenimiento necesarios. Se incluirán perfiles transversales y longitudinales de la propuesta de integración paisajística.

1.9. En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Protección atmosférica:

2.1. El Plan Parcial deberá establecer la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica dentro del sector, de conformidad con lo establecido por el artículo 10 del Decreto 326/2003, por el que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación acústica y artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre. Todo ello en concordancia con lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General

de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real, que establecía la necesidad de adaptarse a lo establecido en el citado Decreto 326/2003.

2.2. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2.3. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la normativa vigente: Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior y demás normativa de aplicación o que la sustituya.

2.4. En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los límites y metodología de aplicación en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

2.5. Las industrias que se instalen en el polígono deberán respetar los límites admisibles de ruidos y vibraciones así como ajustarse a las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE). También deberá ajustar a las disposiciones establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo que le resulte de aplicación.

3. Saneamiento, vertido y depuración de aguas:

3.1. Sin perjuicio de lo que dicten las Normas que regulan las zonas de uso industrial, todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente. En cualquier caso, será necesaria la autorización del Organismo de Cuenca.

3.2. Las instalaciones o actividades cuyas aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrá verter directamente a la red de saneamiento con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado, sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

3.3. Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados por la normativa vigente. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

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

3.5. El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar las tomas de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de las condiciones de vertido, de acuerdo con la normativa aplicable.

4. Gestión de residuos:

4.1. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre) mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final.

4.2. Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos se realizarán de acuerdo con lo establecido en el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos.

4.3. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

5. Protección de los suelos:

5.1. En el caso de que en el polígono industrial se instale alguna actividad potencialmente contaminante del suelo afectada por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberá someterse a sus determinaciones, en especial, la de elaborar un informe preliminar de situación del suelo sobre el que desarrolla dicha actividad con el alcance y contenido estipulado en su Anexo II y dentro del periodo habilitado para ello por esta Consejería de Medio Ambiente.

6. Condiciones de estética:

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

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

6.3. Se incluirá 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.

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

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

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

7. Zonas verdes:

7.1. Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se supervisará su mantenimiento, principalmente en periodos de sequía.

7.2. 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.

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

8. Infraestructuras y aparcamientos:

8.1. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

8.2. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

8.3. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.

8.4. Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

8.5. En relación con la dotación de aparcamientos deberá considerarse la necesidad de creación de aparcamientos para bicicletas con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible. Así mismo se recomienda la adecuación de accesos mediante bicicleta a todas las zonas de nueva creación.

9. Condiciones de implantación de actividades:

9.1. No se podrán otorgar las licencias de apertura y de primera ocupación en tanto que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

9.2. Toda actividad o actuación que pretenda instalarse en el polígono, que se encuentre en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberá ser sometida al procedimiento de prevención ambiental correspondiente.

9.3. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán en base a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- 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.

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

Se modifican los planos:

- T-1 de Estructura General y Orgánica del Territorio, a escala 1/50.000.
- T-2 de Clasificación del Suelo, a escala 1/50.000.
- T-3.7 de Clasificación del Suelo y Usos Globales, a escala 1/10.000.
- AR-1 de Clasificación del Suelo en Alcalá La Real, Fuente del Rey y Santa Ana, a escala 1/10.000.

En el Capítulo 2 - Suelo Urbanizable Sectorizado del Título VI - Régimen del Suelo Urbanizable se modifica el artículo 186 - Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado, puntos 1 y 4 recogiendo el nuevo sector industrial:

1. El suelo urbanizable sectorizado se divide en dos áreas de reparto: una de uso global residencial que incluye 6 sectores y los sistemas generales exteriores adscritos a la misma; y otra de uso global industrial que incluye los sectores S-7 y S-8 de Llanos de Mazuelos y su ampliación.

4. El aprovechamiento objetivo total del área de reparto industrial se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los siguientes coeficientes de uso - tipología y de sector:

SECTOR	COEFICIENTE
S-7 LLANO DE LOS MAZUELOS	0,50
S-8 Ampliación LLANO DE MAZUELOS	0,50
ZONA	COEFICIENTE
INDUSTRIAL	1,00
El aprovechamiento medio del área de reparto industrial es de cero con cuatro (0,4) metros cuadrados construibles de uso industrial por metro cuadrado de suelo.	

En el cuadro de la página siguiente se incluye la nueva ficha del sector S-8 que se integra en el artículo 189 - Fichas de los sectores.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA			S-8
DENOMINACIÓN	“Ampliación LLANO DE MAZUELOS”	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	PLANO Nº	MA1
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 16,1178 SIN S.G.: 16,1178		
INICIATIVA	Pública	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
OBJETIVOS:	OBJETIVOS: - Ampliar el Parque Industrial de Llano de Mazuelos para posibilitar la implantación de una gran industria.		
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGÍA Y USOS LUCRATIVOS (m² construibles)			
VALOR DE CÁLCULO	INDUSTRIAL		TOTAL
	128.942		128.942
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO INDUSTRIAL			0,4
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR			64.471,2
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES			6.447,1

OTRAS CONDICIONES:

Deberá resolver las conexiones con los sistemas generales de infraestructura.

En la siguiente ortografía se identifican los bosquetes situados en el este del sector que deben integrarse en zona verde, así como la encina situada en el noroeste del sector que debe conservarse, integrada en zona



verde o como elemento forestal en viario.

En la siguiente página se recoge el cuadro de cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto de Suelo Urbanizable Industrial que se integra en el apartado 7.1 de la Memoria - Gestión del Suelo Urbanizable.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL												
SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIES (m ²)	ÍNDICE EDIFICABILIDAD	ZONA	EDIFICABILIDAD E (m ² techo)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO Y TIPOLOGÍA P _u	COEFICIENTE PONDERACIÓN SECTOR P _s	E x P _u x P _s (U.A.)	A. SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)	Aprovechamiento PROPIETARIOS	
S-7	LLANO DE MAZUELOS	Industrial	539.802	0,80	Industrial	431.842	1,00	0,50	215.920,8	0,40000	0,40000	194.328,7
S-8	Ampliación LLANO MAZUELOS	Industrial	161.178	0,80	Industrial	128.942	1,00	0,50	64.471,2	0,40000		58.024,1
TOTAL SECTOR			700.980	0,62		431.842			280.392,0			
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO			700.980	0,62		431.842			280.392,0			252.352,8

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 5887.

Jaén, 2 de abril de 2014.- El Delegado, Julio Millán Muñoz.