

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 5 de abril de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Vilches para reclasificación de Suelo No Urbanizable a Urbanizable Industrial, en el término municipal de Vilches (Jaén).*

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, la Modificación de las Normas Subsidiarias de Vilches para reclasificación de Suelo No Urbanizable a Urbanizable Industrial., 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, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 5 de abril de 2017,

#### RESUELVO

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Vilches para reclasificación de Suelo No Urbanizable a Urbanizable Industrial, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, el 2 de octubre de 2009, remitiendo al Ayuntamiento de Vilches 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, 5 de abril de 2017.- El Delegado, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.

#### ANEXO I

Resolución de 2 de octubre de 2009, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las NN.SS. de Vilches (Jaén).

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 2 de octubre de 2009, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la modificación puntual de las NN.SS. de Vilches (clasificación de suelo industrial), así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Úbeda, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

Primero. El Ayuntamiento de Vilches, 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 30 de julio de 2007, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. 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 presentándose alegación alguna.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación de Territorio en Jaén, la modificación puntual de las NN.SS. de Vilches (clasificación de suelo industrial), debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno el día 16 de septiembre de 2009, previos los informes preceptivos.

**FUNDAMENTOS LEGALES**

Primero. Se propone la Clasificación de 92.441,39 m<sup>2</sup> de Suelo No Urbanizable, que pasa a Suelo Urbanizable Ordenado para uso Industrial, con edificabilidad global de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ampliando el suelo del casco urbano existente, en el núcleo urbano principal del municipio.

El viario, apoyado en el camino Mesones, se define con calles de ancho homogéneo de catorce metros, que soportará los cuatrocientos sesenta aparcamientos públicos exigidos, delimitando manzanas rectangulares de cincuenta y dos metros de ancho (de ellos, cinco metros en cada frente de manzana son retranqueos obligados por ordenanza) para naves de uso industrial.

En relación con el Suelo No Urbanizable, en el expediente no se menciona la circunstancia de que el suelo desarrollado se extiende sobre la zona grafiada en el plano de la Adaptación Parcial como de Protección del casco urbano, consumiendo prácticamente los cuatrocientos metros de esta franja sometida a limitación de usos, en particular de estabulación de ganado, frecuentes en el municipio, apareciendo con su supresión una línea de conflicto con suelo próximo. Por ello se considera que, esta franja sometida a limitación de usos, debería ser reconducida, ampliándola 400 metros, al suelo industrial que se pretende reclasificar.

Segundo. Se justifica la propuesta por la falta de suelo industrial, que el Ayuntamiento pretende poner en el mercado con rapidez; incluyendo en el expediente certificado sobre garantía de los suministros de los diferentes servicios públicos.

Tercero. Examinada la propuesta, en relación con la legislación y el planeamiento general vigente, se observa lo siguiente:

- Se cumple, en cuanto a estándares, con las determinaciones del artículo 17 de la LOUA y ha sido tramitado de conformidad con lo previsto en el artículo 36.c), de la misma norma.
- Existe un error en la página 6 (punto 2.3 Objetivos) del Estudio de Impacto Ambiental, al denominar como Suelo Urbano al que debe ser Suelo Urbanizable Ordenado.
- El documento ha sido elaborado y tramitado de forma paralela al proyecto de Adaptación Parcial a la LOUA, observándose desajustes de carácter menor en la denominación de los diferentes planos de Ordenación.

Cuarto. 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 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «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.

Quinto. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sobre conservación de actos y trámites, en relación con el artículo 35 de la misma norma, al haberse iniciado su tramitación con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, y al Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Sexto. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el expediente, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 (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.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33.2 b) de la citada Ley 7/2002,

#### HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la modificación puntual de las NN.SS. (clasificación de suelo industrial) del municipio de Vilches, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias siguientes:

- Se deberá aportar plano en el que se incorpore la zona de protección del casco urbano de 400 metros.
- Se deberá corregir el error detectado en el punto 2.3 de la página 6 del Estudio de Impacto Ambiental al denominar suelo urbano al que debe ser suelo urbanizable ordenado.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborar un documento técnico que, de forma coherente, subsane las determinaciones señaladas en la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno y consecuentemente diligenciado.

3.º 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 cuanta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde

el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Jaén, 2 de octubre de 2009. El Vicepresidente Segundo de la Comisión Julio Millán Muñoz.

## ANEXO II

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### 1. Memoria.

Justificación de las modificaciones propuestas.

Se pretende a cometer la formulación del Plan General de Ordenación Urbana en cumplimiento de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, pero se hace necesario antes del desarrollo del mismo estas modificaciones.

A La vista del desarrollo urbanístico de la villa de Vilches, el Ayuntamiento de dicha localidad acomete estas Modificaciones Puntuales al planeamiento vigente, buscando actualizar y reactivar el desarrollo de la ciudad, que en determinados aspectos se ha visto frenado, se trata de desbloquear una situación antigua y que en este momento de podría desarrollar, tras haber constatado por parte del Ayuntamiento la necesidad de tener disponibilidad de suelo industrial, todo ello provocado por la demanda de este tipo de suelo.

Ante la necesidad de potenciar determinadas zonas del municipio, así como conseguir un nivel de dotaciones e infraestructuras adecuadas a las demandas de la población, se realizan estas modificaciones al planeamiento, buscando subsanar las deficiencias detectadas, así como desarrollar urbanísticamente unas zonas que debido a su planeamiento y sistema de gestión actual han estado paralizadas durante muchísimo tiempo. Se trata de disponer de suelo industrial que tenga una gestión urbanística rápida e incluso que la pueda promover el propio Ayuntamiento.

En la elaboración de este documento analizaremos, en primer lugar, la modificación, justificándola y aportando los argumentos que el Ayuntamiento entiende como razones para efectuarla. Se Irán haciendo referencias a la documentación vigente o al texto que se acompaña en la modificación. Una vez analizada y referida las modificaciones el documento aportará las innovaciones a introducir tanto en la documentación gráfica como en los textos de las Normas Urbanísticas.

Por último, indicar que buscaremos dejar claro que la modificación puntuales propuesta se encuentra perfectamente enmarcadas dentro del concepto de planeamiento flexible, entendiendo la flexibilidad como una cualidad para ser capaz de adaptarse a las necesidades surgidas en cada momento. Creemos que el planeamiento debe ser flexible y permitir, incluso potenciar, las modificaciones que nacen fruto de la demanda urbanística que se precisa en cada situación, todo ello evidentemente dentro de un marco legal que le otorga capacidad y seguridad jurídica.

Esta modificación se formula al amparo de los dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza.

La modificación propuesta no supone la revisión de las Normas Subsidiarias, puesto que se trata de unas modificaciones puntuales pero si que hay alteraciones en la clasificación y la calificación del suelo, por lo que se deberá tramitar como modificación estructural.

De otra parte y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Municipio para la gestión de sus intereses

y en al ámbito de sus competencias puede promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la Comunidad Vecinal.

Modificación 1. Reclasificación de suelo no urbanizable pasando a suelo Urbanizable ordenado Industrial.

Justificación. En la actualidad, los terrenos que nos ocupan en esta reclasificación se encuentran dentro del término municipal de Vilches, siendo suelo no Urbanizable, en una zona de gran potencial industrial al ubicarse al lado de la fábrica de cerámica de SIRE, esto unido a la demanda que existe constatada por parte del Ayuntamiento de este tipo de suelo en una zona próxima al núcleo urbano hace necesaria acometer esta modificación.

Estos terrenos son en la actualidad un gran vacío urbano, en el acceso de la carretera que comunicaba con el condado, esta vía en la actualidad tiene un carácter mucho más urbano desde la apertura de la nueva carretera hacia La Carolina. El suelo se ubica como ya hemos citado al lado de un importante foco industrial del municipio. En el municipio existen paquetes de suelo que no se han desarrollado debido a la dificultad de gestión, por lo que el Ayuntamiento pretende hacerse con la propiedad del suelo de forma que se pueda garantizar su desarrollo urbanístico.

Consolidar la imagen urbanística de la zona, y vertebrar más tejido industrial son otros de los objetivos que se propone; este vacío urbano se encuentra muy bien situado dentro de la trama urbana de Vilches, se pretende por tanto dar una homogeneidad en la morfología urbana que consolide esta zona del municipio.

Propuesta. La propuesta que se hace es la de reclasificar los suelos grafiados en los planos que se aportan, pasando de suelo no urbanizable a suelo urbanizable ordenado industrial.

Igualmente en los planos que se aportan se ordena el territorio, dando continuidad a la trama viaria y urbana.

Por las razones expuestas anteriormente se propone el cambio de clasificación del suelo, pasando de suelo No Urbanizable a ser suelo urbanizable ordenado con uso industrial.

El total de la superficie objeto de la modificación es de 92.441,39 m<sup>2</sup>, Este suelo deberá ceder conforme al artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el se regula que en suelo con uso característico industrial o terciario, entre el 14 y el 20% de su superficie deberá ser reservas para dotaciones y como mínimo el 10% parques y jardines, además entre 0.5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m cuadrados de techo edificable. También el Ayuntamiento recibirá el 10% del Aprovechamiento lucrativo.

Las condiciones de ordenación urbanística serán, las determinadas a continuación, para con ellas poder favorecer la implantación de determinadas actividades que por sus características necesitan de una mayor altura máxima, y una mayor ocupación de parcela:

La tipología edificatoria propuesta será la de naves adosadas, constituyendo una densidad de ocupación por debajo de los estándares urbanísticos adoptados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. La trama consolidada contará con un espacio público, Zonas verdes de cesión obligatoria, y cumplirá con los estándares urbanísticos marcados por la legislación vigente, que vertebrará toda la intervención.

En relación a prever los espacios libres correspondientes, de acuerdo con el la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la ordenación deja prevista las cesiones de suelo para cubrir esta necesidad. Con lo que queda suficientemente cubierta la demanda de espacios libres que necesitaría la ciudad por el aumento de densidad de población que supone esta modificación de uso.

En la documentación gráfica que se aporta quedan reflejadas las alineaciones de los nuevos viales propuestos, así como la necesidad de un espacio libres. Así mismo

se aporta plano de ordenación de la zona de la reserva de espacios libres, en la que se contempla la reserva de suelo a tal efecto que se prevé a tal efecto.

La vocación de la modificación es, entre otras razones, la de consolidar una trama urbana y una imagen unitaria de la ciudad, por eso en esta propuesta quedan reflejadas las condiciones de ordenación para obtener el objetivo marcado.

Altura máxima en m.	10 m.
Número de plantas	1 (Se puede agotar la edificabilidad en una entreplanta)
Edificabilidad	1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Retranqueos a linderos	0
Retranqueos en m. (Solo en fachada principal)	5
Tipología edificatoria	Manzana cerrada

#### Condiciones de uso.

- Usos permitidos: Almacenes, garaje-aparcamiento, industrial.
- Usos compatibles: Comercio mayorista, servicios urbanos.
- Dentro del suelo industrial que se esta proponiendo se limitarán los usos a industria ligera, (almacenes, talleres de pequeño tamaño, etc.) evitando actividades molestas o generadoras de residuos que necesiten de sistemas especiales de tratamiento de estos, y se debe cumplir siempre que las emisiones atmosféricas, ruidos y vertidos estén dentro de los límites permitidos dentro del suelo urbano.

#### Condiciones estéticas.

En todo momento se buscará la homogeneidad de las edificaciones, para consolidar un polígono con una imagen unitaria.

Recomendándose las siguientes directrices compositivas y estéticas:

- La cubierta será a dos aguas realizada con estructura metálica y terminada con cubierta ligera en color a determinar por el Ayuntamiento.
- Los cerramientos de parcela que se propongan deberán ser todos acordes al conjunto y delimitar perfectamente el perímetro de la parcela. Este vallado se puede ejecutar con obra de fábrica hasta una altura mínima de 1 m. y el resto con una solución que haga visible el interior de la parcela.

#### Condiciones medio ambientales.

Esta superficie se ordena y se proponen una única Unidad para su desarrollo y gestión urbanística. Quedando pendiente del correspondiente proyecto de Reparcelación y de urbanización de la unidad.

Las determinaciones que se establecen en los apartados siguientes se incorporan a este documento en cumplimiento de lo dispuesto en la Declaración Previa de Impacto Ambiental.

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

#### Condiciones de urbanización.

Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios a realizar.

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.

Los materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como de las obras de urbanización deberán ser reutilizados como material de relleno para la restauración de áreas degradadas o trasladados a vertedero autorizado. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas.

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.

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

Tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento, 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.

De igual modo, tanto en la fase de ejecución como en la de funcionamiento, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

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 (ejemplo: inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos).

El Proyecto de Urbanización deberá incluir obligatoriamente 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.

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 trasversales y longitudinales de la propuesta de integración paisajística.

#### Protección atmosférica.

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.

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.

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.

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 (N.E.E.) y Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.). También deberá ajustar a las disposiciones establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en lo que le resulte de aplicación.

#### Gestión de residuos.

De conformidad con lo establecido por el artículo 103.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

En caso de poder constatar la imposibilidad física para ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos, deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que se generen, realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

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.

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.

Los residuos procedentes de envases, deben gestionarse de acuerdo con la Ley 11/97, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases y Reglamento que la desarrolla, R.D. 782/1998, de 30 de abril.

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

#### Protección de los suelos.

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.



Condiciones al respecto de la calidad, higiene y dotación de edificios.

En relación con la dotación de agua se procurará que los edificios se doten de mecanismo de ahorro de agua (tales como contadores individuales) y empleen paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria.

La preinstalación para este tipo de instalaciones será obligatoria en todos los edificios de nueva creación. La instalación se exigirá en aquellas promociones de carácter público e inmuebles oficiales, procurando su adopción en los edificios ya existentes.

La instalación de este tipo de sistema de energía renovable se aplicará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales fácilmente integrables.

En aquellos edificios o instalaciones, en que sea posible, se procurará la dotación de energía eléctrica mediante el empleo de paneles solares fotovoltaicos de acuerdo con criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales de fácil integración.

Las instalaciones de calefacción procurarán el empleo de aquellos sistemas de mayor ahorro energético y de producción energética más limpia (energía solar térmica, biomasa).

Se deberá emplear en la medida de lo posible aquellos materiales con mejor comportamiento energético y de mayor facilidad de reciclado.

Condiciones de estética.

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.

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

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

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

Zonas verdes.

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.

Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

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

Infraestructuras y aparcamientos.

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.

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

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

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.

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.

Condiciones de implantación de actividades.

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

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.

Las industrias que se instalen en el polígono deberán respetar los límites admisibles de ruidos y vibraciones así como límites mínimos de aislamiento acústico establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

No se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración que se desarrollen en los sectores industriales ni a cauces, aunque éstos sean de carácter estacional, ni a fosas de ningún tipo, debiendo someterse a depuración previa a la conexión con la red municipal de saneamiento de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales.

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.

Se evitará la presencia de vertidos o residuos sólidos urbanos, inertes o agrarios que pudieran emplazarse en las parcelas sin edificar. Como medida de control se exigirá el vallado de las mismas.

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.

Se propone la siguiente Ordenación.

Núcleo: Vilches.

Objetivos: Desarrollar un suelo industrial que esta demandando el municipio.

SUELO INDUSTRIAL			
SUPERFICIE		92.441	100% LOCALIZACION
INDUSTRIAL		48.796	Según Ordenación
SISTEMAS LOCALES	Viario	30.703	Según Ordenación
	Zonas verdes	9.244	10% Según Ordenación
	Equipamientos	3.698	4% Según Ordenación
	Cesión Aprovechamiento	4.879	10% Según P.R.

**S. GENERALES**

DESARROLLO: Proyecto de Reparcelación (P.R.)

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

Todas las demoliciones de edificios o movimientos de tierra que se puedan generar en el desarrollo de la unidad de ejecución deberán cumplir con las disposiciones ambientales que le sean de aplicación.

En el proyecto de urbanización que se redacte se deberá dotar a cada parcela con una arqueta de toma de muestras para poder controlar los vertidos a la red.

Nota: Se deberá hacer reserva de entre 0.5 y 1 plaza de aparcamiento publico por cada 100 m<sup>2</sup>/construidos.

Nota: Todas las superficies se deberán medir in situ en el momento de desarrollar el planeamiento, y realizar el correspondiente levantamiento topográfico.

Jaén, 5 de abril de 2017, Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.