

### 3. Otras disposiciones

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

*Resolución de 28 de septiembre de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone publicar la Resolución de 17 de abril de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, Varias Reclasificaciones 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, de manera parcial la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, Varias Reclasificaciones de Vilches (Jaén). 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,

#### R E S U E L V 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, 28 de septiembre de 2017.- El Delegado, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.

Este instrumento de planeamiento urbanístico ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos con el número de registro 7408 en el libro de Vilches.

#### ANEXO I. RESOLUCIÓN DE 17 DE ABRIL DE 2007, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, POR LA QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE DE MANERA PARCIAL LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, VARIAS RECLASIFICACIONES DE VILCHES (JAÉN)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 17 de abril de 2007, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de Modificación Puntual NN.SS. Varias Reclasificaciones, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Vilches, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2.B de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 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

1.º Tramitación. 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 16.6.2005 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 se recibe alegación alguna.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, acuerda con fecha 22/ 02/2007 la aprobación provisional, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

#### 2.º Propuesta.

- Modificación 1: Reclasificación de Suelo Urbanizable a Suelo Urbano, definiendo Unidades de Ejecución para su gestión.

- Modificación 2: Reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano con uso de equipamiento deportivo y parque público.

- Modificación 3: Reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano de uso industrial.

#### 3.º Justificación.

Modificación 1: los terrenos se encuentran dentro de un Plan Parcial, y no se han desarrollado debido a la excesiva superficie. Estos terrenos son en la actualidad un gran vacío urbano, con todos sus bordes consolidados, por lo tanto se pretende desarrollar esta zona consolidando el vacío urbano.

Modificación 2: la Avda. de la Moraleda es una arteria muy importante de conexión de Vilches que se está consolidando como una arteria de equipamientos donde se concentran buena parte de los existentes en el municipio. En esta vía se ubican las instalaciones del campo de fútbol y pabellón deportivo, además de los terrenos para recinto ferial y una superficie destinada a parque público, por lo tanto la propuesta persigue dar continuidad a la trama urbana concentrando zonas destinadas a ocio y esparcimiento.

Modificación 3: con la modificación se intenta vertebrar el tejido industrial continuando la trama del polígono existente.

#### 4.º Valoración.

La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a.1.ª de la LOUA que regula el régimen de innovación de la ordenación establecida:

Modificación 1: se propone el cambio de clasificación de Suelo Urbanizable, SAUR2, a Suelo Urbano delimitando dos unidades de ejecución UE-8 y UE-9 e incorporando a la ordenación la UE-4 existente. Se entiende que el cambio de clasificación del suelo perteneciente al SAUR2 está justificado.

De acuerdo con el artículo 17.2ª.a) de la LOUA se establece en cuanto a reservas para dotaciones en suelo con uso característico residencial un mínimo de 30 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, debiendo destinarse como mínimo el 10% a parques y jardines y un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

De los datos obrantes en el documento técnico se observa que se cumple con los estándares mínimos establecidos en la Ley.

Modificación 2: se crea la unidad de ejecución UE-12, destinándose a equipamiento, zonas verdes, zonas deportivas y de esparcimiento con un carácter más continuado de exposiciones y mercadillo, la propuesta se considera justificada. Las superficies destinadas a cada uso son:

#### UE-12:

Uso deportivo: 10.078,88 m<sup>2</sup>.

Zonas verdes: 1.572,10 m<sup>2</sup>.

Uso comercial (exposiciones y mercadillos): 3.692,89 m<sup>2</sup>.

En la modificación no se incluye la ficha de la nueva unidad, en la que se especifique las condiciones generales, usos, condiciones de la edificación, etc., por lo que deberá aportarse ficha de características de la nueva UE en la que se establezcan las condiciones de ordenación.

00122149

Queda un espacio residual entre la Unidad de Ejecución propuesta y el límite del Suelo Urbano que no se incorpora al planeamiento, por lo que deberá reconsiderarse su ordenación.

Modificación 3: se reclasifica suelo creando dos nuevas unidades de ejecución, UE-10 y UE-11, con uso industrial.

De acuerdo con el artículo 17.2ª.b) de la LOUA se establece en cuanto a reservas para dotaciones en suelo con uso característico industrial entre el 14 y el 20% de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 10% a parques y jardines; además, entre 0'5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

En ambas unidades se cumple con los estándares mínimos establecidos en la Ley.

En cuanto a las condiciones de ordenación urbanística se establece por el Ayuntamiento que serán las determinadas en la Modificación Puntual aprobada el 22 de julio de 1999 en la que se aprueba el artículo 26.2 Bis para uso industrial, se considera que las condiciones para el uso industrial deberán ser establecidas en la normativa vigente para el uso industrial, o en caso contrario se deberá justificar una nueva ordenanza de aplicación.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º Competencia. 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 Obras Públicas y Transportes: «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 del Decreto 220/2006, de 19 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, el cual reside en Sección Urbanismo de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo el ejercicio de la mencionada competencia, excepto en el caso de aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios de más de 100.000 habitantes, en cuyo caso la competencia será ejercida por la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2.º Procedimiento. 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.

3.º Tramitación. La tramitación del expediente analizado cabe entenderla ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 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.

4.º Documentación. La documentación administrativa y técnica que obra en el expediente cabe entenderla básicamente ajustada, con carácter general, a los requerimientos establecidos por los artículos 19 y 32 de la Ley 7/2002 y concordantes del Real Decreto 2159/1978.

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 de la citada Ley 7/2002, ha resuelto,

1.º) Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación Puntual NN.SS. Varias Reclasificaciones, del municipio de Vilches, respecto a las Unidades de Ejecución 1 y 2 (debiendo para esta última incorporar la ficha de características de la misma), por cuanto 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) Suspender la aprobación definitiva de la modificación referente a la Unidad de Ejecución 3, en tanto no se incorpore una ordenanza de aplicación acorde con las determinaciones que se crean para en uso industrial.

3.º) Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que, integre los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno y consecuentemente diligenciado tras lo cual se elevará nuevamente, a esta Comisión para su resolución.

4.º) Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general 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 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 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.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa cabe interponer Recurso de alzada, ante la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 48.2, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 24.4 del Decreto 220/2006, todo ello sin perjuicio de poder ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Jaén, a 25 de abril de 2007. El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Fdo.: Manuel López Jiménez; El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada.

## ANEXO II. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

### JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Se pretende acometer 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 este paquete de 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 se podría desarrollar, tras haber llegado a una serie de acuerdos con los propietarios, muy beneficiosos para el Ayuntamiento.

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 este conjunto de 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.

En la elaboración de este documento analizaremos, en primer lugar, cada un de las modificaciones independientemente, justificándola y aportando los argumentos que el Ayuntamiento entiende como razones para efectuarlas. Se Irán haciendo referencias a la documentación vigente o al texto que se acompaña en cada una de las modificaciones. Una vez analizadas y referidas 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 las modificaciones puntuales propuestas se encuentran 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 lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2002, de 17 de diciembre de 2002, 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 que no altera sustancialmente la clasificación y la calificación del suelo ni supone la adopción de unos criterios que devalúen la estructura básica del territorio.

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 URBANIZABLE PASANDO A SUELO URBANO, DEFINIENDO UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA SU GESTIÓN**

##### **JUSTIFICACIÓN.**

En la actualidad, los terrenos que nos ocupan en esta recalificación se encuentran dentro de un Plan Parcial que los desarrollaría, esto ha sido un impedimento para su desarrollo urbanístico debido a la excesiva superficie que abarcaba dicho Plan Parcial, y a la complejidad administrativa que este trámite suponía.

Estos terrenos son en la actualidad un gran vacío urbano, con todos sus borde consolidados, creándose una imagen urbana poco adecuada. Este problema urbano y el que se han alcanzado una serie de acuerdos con los propietarios del suelo hacen muy necesaria la modificación para poder resolver los problemas que se plantean.

Consolidar la imagen urbanística de la zona, es otro 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.**

Por las razones expuestas anteriormente se propone el cambio de calificación del suelo, pasando de suelo Urbanizable sujeto a un Plan Parcial a ser suelo urbano sujeto para su desarrollo a Unidades de Ejecución manteniéndose el uso Residencial.

La superficie afectada por el cambio, superficie afectada por la modificación puntual es de 93.128,25 m<sup>2</sup>. Dividiéndose en tres unidades de ejecución:

U.E. 4	22.922,46 m <sup>2</sup> (Ya existente).
U.E. 8	22.989,02 m <sup>2</sup> .
U.E. 9	47.527,60 m <sup>2</sup> .

Esta superficie se ordena y se proponen tres Unidades de Ejecución para su desarrollo y gestión urbanística. Quedando pendiente del correspondiente proyecto de Reparcelación y urbanización de la zona.

De las tres unidades de ejecución las U.E. 8 y U.E. 9 provienen del SAUR2, por lo que sus cargas de planeamiento y los estándares urbanísticos que deberán respectarse son los reflejados en la ficha adjunta (Ver fichas urbanísticas) en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 de la LOUA. En cambio la U.E. 4 (Ya existente) que proviene de ser suelo urbano sin consolidar solo deberá ceder el aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento y los viales.

La tipología edificatoria propuesta será la de viviendas unifamiliares 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 central, Zonas verdes de cesión obligatoria, 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.

La elección de esta tipología de viviendas unifamiliares adosadas o aisladas, está justificada por no alterar la trama urbana del entorno en el que se sitúa la parcela en la que se están modificando las condiciones del suelo, en la que esta es la tipología dominante.

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.

Las condiciones de ordenación para la intervención están enmarcados en la zona de ordenación residencial ZR-2 cuyas determinaciones son las siguientes (art. 26.1.2 de las Normas Urbanísticas):

La edificabilidad de la unidad de ejecución será de 0.75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Determinaciones actuales para la zona de ordenación:

Superficie mínima de parcela. (m <sup>2</sup> )	150.
Frente mínimo de Parcela. (m.)	6.
Ocupación.	80%.
Edificabilidad. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0.75.
Altura máxima de la edificación. (m.)	7.
Núm. de plantas máximo.	2.
Núm. de plantas mínimo.	2.
Retranqueo de fachada. (m.)	Se permitirán mayores o iguales a 3.
Tipología edificatoria.	Unifamiliar Adosada o Aislada.

A efectos de computo de altura de la edificación, en la alineación de la fachada principal no se tendrá en cuenta la altura que pudiese tener el sótano de la vivienda sobre la rasante del terreno, siempre que esta no supere 1,20 m, en cuyo caso si computará a todos los efectos.

Si de conformidad con la normativa urbanística se edificase una altura más, habrá de estar en cualquier caso esta edificación retranqueada de la fachada y comprendida



dentro del plano formado por un ángulo de 45° tanto en la fachada como por el fondo del solar.

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

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

Se proponen las siguientes Unidades de Ejecución:

Núcleo: Vilches	
-----------------	--

Objetivos: Desarrollar el vacío urbano, existente en el municipio.	
Edificabilidad: 0.75 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Densidad Máxima 40 Viv./ Ha

SUELO RESIDENCIAL				
SUPERFICIE			LOCALIZACION	
RESIDENCIAL	22.989	100%	Según Ordenación	
	13.968			
Viario	6.723			
			Según Ordenación	
SISTEMAS	Zonas verdes	2.298,90	10 %	Según Ordenación
LOCALES	Equipamientos	2.873,62		
	Cesión Aprovechamiento	1.396	10 %	Según P.R.
S. GENERALES				
DESARROLLO: Proyecto de Parcelación. (P.R.)				
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.				

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

NOTA: Se deberá hacer reserva de 0.5 y 1 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>/techo edificable

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

Núcleo: Vilches	
-----------------	--

Objetivos: Desarrollar el vacío urbano, existente en el municipio.

Edificabilidad: 0.75 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

Densidad Máxima 40 Viv./ Ha

#### SUELO RESIDENCIAL

SUPERFICIE	47.524	100%	LOCALIZACION
RESIDENCIAL	26.956		Según Ordenación
Viario	15.806		Según Ordenación
Zonas verdes	4.762,40	10%	Según Ordenación
SISTEMAS LOCALES	Equipamientos	5.940,50	
Cesión Aprovechamiento	2.695	10 %	Según P.R.

#### SISTEMAS GENERALES

DESARROLLO: Proyecto de Reparcelación. (P.R.)

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

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

#### MODIFICACIÓN 2. RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE PASANDO A SUELO URBANO CON USO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y PARQUE PÚBLICO

##### JUSTIFICACIÓN.

En la actualidad, la Avda. de la Molera, es una arteria muy importante de conexión de Vilches que se está consolidando como una arteria de equipamientos donde se concentran buena parte de los existentes en el municipio.

En esta vía se encuentran ubicadas las instalaciones del campo de fútbol del municipio y el pabellón polideportivo, además de los terrenos para el recinto ferial y una superficie destinada a parque público, y junto a este suelo es donde se propone esta modificación puntual, consistente en la recalificación de terrenos en la actualidad no urbanizables pasando a ser suelo urbano para equipamiento del municipio, será un suelo destinado parque público.

La propuesta de ordenación de estos terrenos se aporta en plano, en el que se observa la organización espacial de cada uno de los usos.

La ubicación prevista no se propone de forma aleatoria, sino que busca dar continuidad a las propuestas anteriores que concentran en esta zona las zonas de ocio y esparcimiento del municipio. Esta zona cerraría y daría la unidad que le falta a este lado de la Avda. de



la Molera dando pie a la consolidación de un gran espacio, que albergaría las actividades recreativas de la Villa de Vilches (Espacios Públicos, Jardines, Equipamiento deportivos, etc.).

Se consigue de esta forma dotar de espacios libres suficientes al municipio para atender la demanda de los mismos al aumentar la densidad de población.

**PROPUESTA.**

Se propone la recalificación de estos terrenos, que en la normativa vigente están contemplados como suelo no urbanizable, pasando a ser suelo URBANO.

El uso asignado a los mismos será de equipamiento, espacio libre, dedicando parte a zonas verdes, zonas deportivas y de esparcimiento, pero con un carácter mas continuado de exposiciones y mercadillos. Para su desarrollo se prevé sus correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

La documentación grafica aportada, realizará de forma pormenorizada ordenación de la zona, así como ubica la distribución de espacios; Teniendo que desarrollarse sus correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

La superficie sobre la que se actúa es de 10.078,88 m<sup>2</sup>, y tras la ordenación que se plantea resultan dos manzanas de 2.814,63 m<sup>2</sup> y 5.264,98 m<sup>2</sup> siendo el resto el viario que se proyecta.

La ordenación que se propone delimita tres usos diferenciados dentro de la unidad de ejecución, usos todos ellos que vienen a completar la demanda de espacios municipales para dotar de equipamientos al municipio:

Total de la Unidad de Ejecución UE 12	10.078,88 m <sup>2</sup> .
Uso Deportivo (Equipamiento)	1.572,10 m <sup>2</sup> .
Zonas Verdes	2.814,63 m <sup>2</sup> .
Uso Comercial (Exposiciones y Mercadillos)	3.692,89 m <sup>2</sup> .

Estos terrenos se obtendrán mediante expropiación.

NOTA: Todas las superficies se deberán medir in situ en el momento de desarrollar el planeamiento, y realizar el correspondiente levantamiento topográfico  
Se proponen las siguientes Unidades de Ejecución:

Núcleo: Vilches

**U.E.12**

Objetivos: Desarrollar equipamientos en el municipio.

**SUELO RESIDENCIAL**

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD ( m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	LOCALIZACION
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	10.078,88 m <sup>2</sup>		
Viario	1.999,26 m <sup>2</sup>		Según Ordenación
Zonas verdes	2.814,63 m <sup>2</sup>		Según Ordenación
<b>SISTEMAS LOCALES</b>			
Equipamientos Deportivos	1.572,10 m <sup>2</sup>	0.1	Según Ordenación
Comercial (Exposiciones y Mercadillo)	3.692,89	Se permitirán construcciones de carácter eventual	Según Ordenación

**S. GENERALES**

DESARROLLO: Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación

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.

NOTA: Se deberá hacer reserva de plazas de aparcamiento conforme a la legislación vigente.

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

**MODIFICACIÓN NÚM. 3. RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE PASANDO A SUELO DE USO INDUSTRIAL****JUSTIFICACIÓN.**

La ciudad de Vilches cuenta con un tejido industrial-ganadero importante, y se hace necesario vertebrar soluciones para evitar la dispersión actual de este tipo de edificaciones.

Con esta modificación se intenta vertebrar más tejido industrial, a continuación del actual polígono industrial, alcanzándose acuerdos para eliminar granjas ganaderas situadas en zonas urbanas que ocasionan molestias a los habitantes de las zonas colindantes, como consecuencia del ejercicio de una actividad que necesita de mayores medidas medio ambientales correctoras.

00122149

Se hace necesaria por tanto esta modificación para aumentar la oferta de suelo industrial, y desarrollar un tejido económico-productivo de gran importancia en el municipio de Vilches.

**PROPUESTA.**

La propuesta que se hace es la de recalificar los suelo grafiados en los planos que se aportan, pasando de suelo no urbanizable a suelo urbano industrial.

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

La ordenación intenta crear una imagen consolidada y unitaria de las edificaciones que se construyan, por esta razón las determinaciones estéticas se deberán mantener dentro de la normativa ya existente para conseguirlo.

El total de la superficie objeto de la modificación es de 38.624,69 m<sup>2</sup>, se desarrollara en dos Unidades de Ejecución U.E. 10 de 7.653,08 y la U.E. 11 de 30.971,61 m<sup>2</sup>. Estas unidades deberán 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 la superficie del sector deberán 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 del sector.

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:

**DEFINICIÓN.**

Corresponde a las áreas ocupadas por industrias de tamaño media y potencia instalada media, en las áreas periféricas al casco urbano.

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

Altura máxima en m.	10.5
Número de plantas	2
Ocupación de la parcela	80%
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 ESTETICAS.**

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 verde.

\* Los cerramientos exteriores serán de bloques de hormigón o cerámicos revestidos con enfoscado de cemento y pintados en color blanco.

**CONDICIONES MEDIO AMBIENTALES.**

Se debe cumplir con lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental, y concretamente con el Capítulo V en sus dos apartados:

Medidas protectoras y correctoras de aplicación directa.

Medidas de Control y Seguimiento.

Se proponen las siguientes Unidades de Ejecución:

Núcleo: Vilches	
-----------------	--

Objetivos: Desarrollar el vacío urbano, existente en el municipio.

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

SUELO RESIDENCIAL			
SUPERFICIE	7.653	100%	LOCALIZACION
INDUSTRIAL	5.588		Según Ordenación
Viario	994		Según Ordenación
Zonas verdes	765	10%	Según Ordenación
SISTEMAS LOCALES	Equipamientos	306	4 %
Cesión Aprovechamiento	558	10 %	Según P.R.
S. GENERALES			
DESARROLLO: Proyecto de Reparcelación. (P.R.)			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.			

Todas las demoliciones de edificios 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 0.5 y 1 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>/techo edificable

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

Núcleo: Vilches **U.E.11**

Objetivos: Desarrollar el vacío urbano, existente en el municipio.

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

SUELO RESIDENCIAL			
SUPERFICIE			LOCALIZACIÓN
INDUSTRIAL	30.971	100%	Según Ordenación
	26.237		Según Ordenación
	Viario	4.728	Según Ordenación
	Zonas verdes	3.097	10%
SISTEMAS LOCALES	Equipamientos	1.239	4 %
	Cesión Aprovechamiento	2.524	10 %
			Según P.R.

S. GENERALES  
 DESARROLLO: Proyecto de Reparcelación. (P.R.)  
 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

Todas las demoliciones de edificios 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 0,5 y 1 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>/techo edificable.

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

El Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, Fdo.: Juan Eugenio Ortega Rodríguez.