

RESOLUCIÓN de 2 de noviembre de 2006, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente 10-043-05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de modificación PGOU-Llanos del Sotillo de Andújar (Jaén).

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 2 de noviembre de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-043-05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación PGOU-Llanos del Sotillo de Andújar (Jaén)

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

Resolución de 2 de noviembre de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-043-05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de modificación PGOU-Llanos del Sotillo de Andújar (Jaén)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 25 de noviembre de 2006, examinado el expediente administrativo relativo a la modificación PGOU-Llanos del Sotillo, formulado de oficio por su Ayuntamiento, y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2. B. a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el art. 13. 2. a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, 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 conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero. Que el Ayuntamiento Pleno de Andújar, con la mayoría absoluta legal, previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente, sometiéndolo a información pública en el Boletín Oficial correspondiente, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios del municipio.

Segundo. Que durante el plazo de información pública, sin haberse formulado alegaciones el Ayuntamiento Pleno, con la mayoría absoluta legal, aprobó provisionalmente el expediente en sesión de fechas 23.2.06 y 14.9.06, 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.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. El presente expediente tiene por objeto la innovación del planeamiento general, mediante la modificación puntual, consistente en Reclasificar unos terrenos de suelo no urbanizable protegido «terrazas del Guadalquivir» transformándolos en suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, sobre una superficie de 144,3 Has distribuidas en cuatro sectores.

Segundo. El expediente contiene Informes de Organismos y Compañías suministradoras de las Infraestructuras urbanas: Delegación de Medio Ambiente: Declaración Favorable de Impacto Ambiental; Confederación Hidrográfica del Guadalquivir: Informe favorable con condiciones de Saneamiento, Abaste-

cimiento, Encauzamientos e inundabilidad para los planes de desarrollo del Sector; Departamento de carreteras de M. Fomento: Informe favorable a la actuación; ENAGAS: información sobre trazado actual; Aguas Jaén: escrito sobre situación de Saneamiento y abastecimiento de agua; Ministerio de Industria: Informe sobre la modificación y escrito sobre procedimiento a seguir para instalaciones de telecomunicación y Compañía Endesa: para la realización de las infraestructuras necesarias para suministrar energía suficiente para el futuro Polígono

Tercero. La modificación efectúa una sectorización del suelo urbanizable que incluye sistemas generales adscritos tanto de equipamientos y viarios como zonas verdes según se describe en los planos correspondientes de los dos documentos. Los planes parciales que desarrollen los sectores, tendrán en cuenta estas circunstancias y aportarán las dotaciones reglamentarias del artículo 17 de la LOUA no pudiendo variar las determinaciones vinculantes que sean parte de la estructura del Plan General, de acuerdo al artículo 10 LOUA.

Cuarto. La tramitación del expediente analizado así como la documentación que obra en el mismo cabe entenderla ajustada a las previsiones contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 7/2002.

Quinto. Corresponde la aprobación definitiva de la presente modificación al órgano competente de la Consejería en materia de Urbanismo, en concreto a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por tratarse de una innovación de carácter estructural, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002, sin que deba necesitarse el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía y posterior aprobación de la Consejera de Obras Públicas y Transportes conforme establece el art. 5.3. d) del Decreto 193/03.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa 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,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a modificación PGOU-Llanos del Sotillo, incoado por su Ayuntamiento, 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 PGOU de Andújar.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como su contenido, 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 Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (art. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero).

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer a partir del día siguiente de la notificación o su publicación 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, de

conformidad con lo establecido en los arts. 10 y 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Jaén, 2 de noviembre de 2006.- El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara; Vº Bº El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Manuel López Jiménez.

ANEXO I

INDICE

- A. FORMULACION DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. JUSTIFICACIÓN
- B. MEMORIA INFORMATIVA
 - B.1. Características generales del territorio.
 - B.2. Morfología.
 - B.3. Relieve.
 - B.4. Informe geotécnico.
 - B.5. Usos, dominios, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - Usos actuales.
 - Dominios.
 - Edificios y otras construcciones.
 - Red viaria.
 - Hidrología.
 - Abastecimiento de agua.
 - Saneamiento.
 - Energía eléctrica y Alumbrado Público.
 - Telefonía.
 - Relación con el casco urbano.
 - Ferrocarril.
 - Vías pecuarias.
 - Ruidos.
 - Residuos.
 - Patrimonio Histórico.
 - B.6. Análisis de las determinaciones del planeamiento superior.
 - B.7. Estructura de la propiedad del suelo.
 - B.8. Conclusiones de la información.
- C. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
 - C.1. Objetivos y criterios.
 - C.2. Situación y límites.
 - C.3. Base legal.
 - C.4. Descripción de la modificación.
 - C.5. Alcance de la modificación.
 - C.6. Documentación del PGOU modificada.
 - C.7. Sectoriza.
 - C.7.1. Área de reparto.
 - C.7.2. Sector.
 - C.8. Alternativas de ordenación.
 - C.8.1. Objetivos y criterios de la ordenación.
 - C.8.2. Aprovechamientos. Transferencias.
 - C.8.3. Ordenación vinculante.
 - C.8.4. Prescripciones de corrección y desarrollo ambiental del planeamiento.
 - C.8.4.1. Medidas correctoras.
 - C.8.4.2. Plan de Vigilancia y Control.
 - C.8.4.3. Recomendaciones para el desarrollo del Planeamiento.
 - C.8.5. Establecimiento de propuestas para la protección y mejora de los recursos paisajísticos.
 - C.8.5.1. Diseño del Parque Empresarial e Industrial.
 - C.8.5.2. Urbanización, construcción y edificabilidad en el Parque Empresarial e Industrial.
 - C.8.5.3. Funcionamiento del Parque Empresarial e Industrial.
 - C.9. Gestión y ejecución urbanística.

A. FORMULACION DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. JUSTIFICACIÓN.

El presente documento tiene por objeto proponer la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Andújar. Jaén, de los terrenos que más adelante se citan. Se redacta el presente documento, para la aprobación provisional del mismo por parte del Excmo. Ayuntamiento de Andújar, toda vez que se ha realizado una nueva Declaración Previa de Impacto Ambiental por parte de la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, en la que ya se ha tenido en cuenta la inclusión de un nuevo sistema general consistente en la comunicación de la bolsa de suelo, con la Estación de Ferrocarril de Andújar, a través de un trazado de ferrocarril de ancho mínimo 8 m, que la recorre por su zona sur.

El histórico del documento hasta el día de hoy ha sido:

- Aprobación inicial del documento con fecha 22 de septiembre de 2005 el cual no tuvo ninguna alegación en el trámite de información pública.
- Con fecha 27 de enero de 2006, se formuló por parte de la Consejería de Medio Ambiente la Declaración Previa Favorable de Impacto Ambiental.
- Aprobación Provisional, por parte del Excmo. Ayuntamiento de Andújar con fecha 23.2.06.
- Modificación del documento con la inclusión del sistema general ferroviario. Nueva aprobación inicial con fecha 11 de abril de 2.006, la cual no tuvo ninguna alegación en el trámite de información pública.
- Nueva Declaración de Previa Favorable de Impacto Ambiental, con fecha 29 de junio de 2006, formulada por la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Las apreciaciones recogidas en las Declaraciones de Impacto Ambiental, así como por el resto de los sectoriales evacuados han sido recogidas por el presente documento urbanístico, a nivel gráfico y a nivel documental. Dichas consideraciones se recogen en el punto B.8, «Conclusiones de la Información» de la presente memoria informativa y en el anejo núm. 2. «Gestiones con otros organismos», se aporta el carteo llevado a cabo.

Todos los condicionantes que emanan de los sectoriales llevados a cabo, por tanto, o han producido una modificación del documento original cuando así han sido necesarios o se han asumido en su integridad. Aparecen los cambios realizados por los sectoriales en el presente documento en letra cursiva para diferenciarlos del documento original, refiriéndose éstos a la primera declaración previa de impacto ambiental, que se asumió en su integridad. Por otro lado, constatar que las diferencias encontradas entre las declaraciones previas de impacto ambiental de fechas 27 de enero de 2006 y 29 de junio de 2.006, son los puntos 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 y 3.2.4 de esta última, los cuales hacen referencia a la inclusión del sistema general ferroviario. Estas se consideran en el documento en cursiva y subrayadas.

Para su realización se ha seguido la legislación vigente, es decir tanto lo dispuesto en la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA de 17 de diciembre de 2002, como en el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, complemento de la primera al no estar a día de hoy reglamentada.

Promueve la presente iniciativa el Excmo. Ayuntamiento de Andújar, propietario, así como otros titulares más de la totalidad de la bolsa de suelo que se reclasifica. Un listado de todas las superficies y titularidades se encuentra más adelante en el

presente documento. Realizan el presente trabajo como correductores, los técnicos de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Andújar y el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Marcial Rodrigo Sanjuán, colegiado núm. 13.664 del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, así como la Arquitecto, Lourdes Cano Vargas-Machuca, colegiado núm. 216, del colegio de Jaén, ambos técnicos pertenecientes a la empresa INCASUR, Ingenieros Consultores S.L., con domicilio en Jaén, en la Calle Carretera de Córdoba núm. 1.ª, piso 1.º B y C. Manteniendo los criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, conforme al modelo territorial contenido en el actual PGOU de Andújar, se va a proceder a la reclasificación de los terrenos inscritos en la bolsa de suelo que se adjunta en el plano núm. 2 de información del presente documento, los cuales tienen en la actualidad la clasificación de suelo no urbanizable protegido, en la categoría denominada La Vega (SNU-V), pretendiéndose que a través de las justificaciones del presente trabajo, obtenga la de suelo urbanizable sectorizado, según el artículo 47 a) de la LOUA:

Artículo 47. Suelo urbanizable.

El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes: Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

Se trata, por tanto, de redactar el Proyecto de «modificación del PGOU», vigente en el término municipal de Andújar, y generar la reclasificación de los terrenos de no urbanizable protegido categoría La Vega (SNU-V) a urbanizable sectorizado productivo (según la denominación del propio PGOU), siendo el uso característico el industrial en el ámbito a reclasificar.

Se consideran motivaciones fundamentales para la propuesta de esta modificación las siguientes:

- El Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 22.12.1989, clasificó como suelo urbanizable industrial más de 30 Has en los bordes este del municipio (12,9 Has en el PP-1) y oeste (17,6 Has del SUNP-3) y además consideró mejoras de polígonos existentes. Las anteriores puestas en valor de suelo están en la actualidad casi totalmente realizadas.

- Por otro lado, el incremento económico de la zona en particular y de todo el territorio español en general ha generado un incremento de suelo industrial mayor del previsto, circunstancia que se une a la situación estratégica del municipio por su relación directa con la autovía A-4, Autovía del Sur, Madrid-Cádiz, y por su situación geocéntrica en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Aún lo anterior la justificación más importante que lleva al Ayuntamiento a llevar a cabo esta iniciativa es la interrelación no siempre armoniosa que tiene el municipio con el río que lo atraviesa de este a oeste.

- La aprobación de la Ley 29/1985 de aguas de fecha 8 de agosto, y el Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y con posterioridad el Real Decreto 650/87, de 8 de mayo, por el que se establecen los ámbitos territoriales de los organismos de cuenca y de los planes hidrológicos, y Real Decreto 1664/98, de 24 de julio, por el que se aprueban los planes hidrológicos de cuenca, marcaron la relación legal de los municipios y sus edificaciones con la cuenca fluvial que lo atraviesa, dando lugar a una gran cantidad de terrenos urbanos y urbanizables programados y no programados (de la antigua ley del suelo), que ya no sólo

son inundables con recurrencia más o menos cortas, sino que además es imposible la realidad edificatoria al estar dichas zonas bañadas con periodos de retorno de T= 500 años.

- Relación de los terrenos a modificar con otros situados en la margen izquierda de la línea férrea Madrid-Cádiz, donde se pretende la realización de una Estación Ferroviaria logística. Dichos terrenos, aun no formando parte de esta modificación puntual, sí influyen en ella, motivando la ordenación estructural que se realice. Sobre ellos se ha realizado estudio específico.

Es por tanto, en base a esa inundabilidad, que por un lado hace inviable legalmente terrenos que a día se podrían desarrollar al amparo del actual PGOU y por otro condiciona totalmente el territorio, lo que ha llevado al ayuntamiento a buscar terrenos que sean capaces, de cumplir las expectativas de suelo necesarias para el municipio y que se encuentren inscritos en un marco legal actual y moderno.

Además la reclasificación de una parte importante de los terrenos que se citarán, alrededor de un tercio, fueron promovidos por el Excmo. Ayuntamiento de Andújar con anterioridad, el hecho de que se haya abandonado el trámite administrativo, sobre el que ya había recaído la Declaración Previa de Impacto Ambiental, viene motivada por el hecho de que la reclasificación que lo sustentaba generaba un suelo no sectorizado, el cual como es lógico daría lugar a un posterior Plan de Sectorización, lo que podemos considerar, en definitiva, como otro tipo de reclasificación al tener que volver a pasar el documento por el órgano que ejerce la aprobación definitiva.

Por otro lado se ha consultado a la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, sobre el trámite a seguir para la aprobación definitiva de este instrumento de planeamiento, copia de la respuesta facilitada se encuentra en el anejo núm. 2 del presente documento.

Documento núm. 1. Memoria.

Por lo tanto, se decidió que la reclasificación fuera lo más efectiva posible y que el ámbito recogido fuera el propuesto por el avance del Plan General de Ordenación Urbana de Andújar, ya presentado, el cual ya es conocido por la población y tiene todo su respaldo. Como complemento a la presente modificación puntual en el anejo núm. 1, se adjunta un estudio hidrológico que pone de manifiesto todo lo anteriormente citado.

El contenido de la presente modificación lo constituyen los siguientes documentos.

- Documento núm. 1. Memoria:

Anejo núm. 0. Cálculo de Aprovechamientos.

Anejo núm. 1. Estudio Hidrológico e Hidráulico.

Anejo núm. 2. Coordinación con otros organismos. Gestiones con las compañías suministradoras.

Anejo núm. 3. Estudio Acústico trazado ferroviario en Ppl. Llanos del Sotillo. Andújar. Atisae.

- Documento núm. 2. Planos de Información.

- Documento núm. 3. Planos de Ordenación.

Para su consecución, se formula la presente Memoria, que se articula en los siguientes apartados.

A) Formulación de la modificación puntual. justificación.

B) Memoria informativa.

C) Memoria justificativa.

B. MEMORIA INFORMATIVA.

B.1. Características generales del territorio.

El término municipal de Andújar se encuentra situada al oeste de la provincia de Jaén, y a escasos kilómetros de

la provincia de Córdoba, por su localización geográfica está estratégicamente situado en el conjunto de la comunidad autónoma de Andalucía, al encontrarse en el propio valle del río Guadalquivir, corredor natural de comunicación entre la comunidad y el resto de España.

No es casual, por tanto, que el eje estatal que cruza de noreste a suroeste Andalucía, y que une la capital del reino con Cádiz, la autovía A-4, autovía del sur, pase por las mismas puertas del municipio y seudo paralelo al río que lo baña.

Por otro lado, la suavidad de su topografía, en las zonas aledañas al cauce fluvial dio como resultado la elección del planificador territorial para la inserción de la línea de ferrocarril Madrid-Cádiz en ese mismo entorno. En el plano núm. 1 de información, se grafía el encuadre geográfico nombrado.

Los terrenos, elegidos por el consistorio, y sobre los que será de aplicación la presente modificación puntual se encuentran situados al sur del municipio estando su perímetro circundado por los siguientes hitos.

- Norte. Autovía A-4, Autovía del Sur.
 - Sur canal principal de la C.R. de las Vegas Bajas, y la línea de ferrocarril Madrid- Cádiz.
 - Este. Suelo Industrial. Comercial de Luis Piña S.L. Enlace de Andújar sobre la Autovía A-4. Estación de ADIF, de Andújar.
 - Enlace de Marmolejo sobre la Autovía A-4. Autovía del Sur.
- Estando, por tanto, los terrenos perfectamente relacionados con vías de interés general del Estado, destacar además que en el caso de la autovía es además el itinerario europeo E-5.

Los terrenos se encuentran aledaños por el este y por el norte, en la otra margen de la autovía con zonas netamente industriales del municipio, estando además todos los crecimientos residenciales previstos en las zonas norte y noreste del mismo.

B.2. Morfología.

Los terrenos se caracterizan por su forma irregular. Observando los planos de información y en particular el topográfico, plano núm. 2, vemos que la forma del polígono es de triángulo, correspondiendo su lado mayor a la zona norte y linde con la autovía y los lados más cortos unión de los dos ángulos agudos con el obtuso, al límite con la vía de ferrocarril Madrid-Cádiz al este y el canal principal de riego de la C.R. de las Vegas Bajas, al oeste.

La superficie que se encierra el perímetro limitado descrito es de 1.440.338 m², aproximadamente.

La anterior superficie se especifica claramente en el plano núm. 7 de información, en ellas se justifica que es esta la superficie de los terrenos que entran dentro del sector, al estar este definido por las siguientes líneas:

- Al norte. Límite de expropiación de la carretera, o de dominio público de carreteras, gestionado por el Ministerio de Fomento.
- Al sur y oeste, límite con el canal de la Comunidad de Regantes, y con los propietarios situados por encima del mismo, en casi todo el recorrido.
- Al sureste dominio público del ferrocarril.

B.3. Relieve.

Del levantamiento topográfico que se dispone, proveniente del vuelo realizado para la revisión del PGOU de Andújar, se deduce que el conjunto de los terrenos objeto de reclasificación es prácticamente plano, con diferencias de cota entre el punto más elevado y el menor de alrededor de 9,26 m (207,22 - 197,96 m.s.n.) en 753, 81 m de distancia entre esos dos puntos, lo que nos da una pendiente media es esa dirección del 1,23% Por otro lado, existen dos pequeños arroyos innominados que cruzan los terrenos de sur a norte, buscando el cauce del río

Guadalquivir, uno en la zona oeste y otro prácticamente en el centro de los terrenos que fuerzan la pendiente de los terrenos transversalmente a su dirección, pero siempre con el mismo orden de magnitud ya nombrados. Destacar que al ser los terrenos actualmente de labor huerta esta pendiente queda aún más difuminada al estar los terrenos labrados en esa dirección perpendicular a los cauces citados.

En el plano núm. 2 de Información, se puede apreciar los desniveles nombrados.

B.4. Informe geotécnico.

No se ha realizado informe geotécnico, a día de hoy, de los terrenos inscritos en la bolsa de suelo.

No han podido obtenerse informaciones fiables sobre el tipo de suelo existente. No obstante lo anterior, del reconocimiento visual realizado puede en principio desprenderse su idoneidad para la cimentación sobre ellos a base de zapatas superficiales, previa retirada de la capa vegetal.

Se estará a lo que definitivamente se desprenda de las calicatas, sondeos, penetrómetros y los estudios geotécnicos que en su caso se realicen.

Desde el punto de vista de su geomorfología, los terrenos pertenecen a los depósitos de aluvión del río Guadalquivir. Son depósitos del cuaternario, de tipo detrítico continental con un predominio de la fracción fina -limos y arcillar-, originados por sedimentación fluvial. Su espesor es de algunos metros.

Los depósitos aluviales de esta zona muestran un relieve típico de llanura fluvial que en este caso es prácticamente horizontal, por lo que constituye un factor geomorfológico importante a efectos del funcionamiento de la red de drenaje teniendo en cuenta que la continuidad espacial de esta llanura se trunca por la autovía A-4.

B.5. Usos, dominios, edificaciones e infraestructuras existentes.

Se recogen las instalaciones que en este momento se encuentran en el lugar en los planos núm. 4, 5, 6, 7 «Infraestructuras existentes», del Documento núm. 2 «Planos de información» Se recogen igualmente en letra cursiva las apreciaciones que sobre los dominios e infraestructuras han hecho los titulares de los mismos y que afectan a la presente modificación.

Usos actuales.

El terreno se encuentra, en su totalidad en estado natural, siendo su uso actual el agrícola, en él se realizan las labores propias para la explotación de los productos típicos de la zona; maíz, remolacha, alfalfa, algodón, y una pequeña zona dedicada a los frutales.

En relación con las actividades agrícolas se encuentran dentro de la bolsa de suelo en la actualidad cuatro pequeñas construcciones auxiliares de escasa entidad.

Dominios.

La superficie del sector, así como los propietarios, se especifica claramente en el plano núm. 3, de Información, en ellas se justifica que es esta la superficie de los terrenos que entran dentro del sector, al estar definido por las siguientes líneas:

- Al norte. Límite de expropiación de la carretera, o de dominio público de carreteras, gestionado por el Ministerio de Fomento.
- Al sur, este y oeste, dominio público hidráulico, gestionado por el órgano de cuenca. Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- Al este Arroyo Allozar y su dominio.
- El oeste límite de parcela.

En particular, para cada uno de los dos dominios existentes, y con independencia de que el órgano que lo gestiona,

decidiese en su momento realizar una mayor expropiación en la zona que le afecta, la legislación estatal que los avala, determina los siguientes parámetros y afecciones:

Ministerio de Fomento. A-4. Autovía del Sur. Ley 25/1988 de 29 de julio y Real Decreto Ley 1812/1994 de 2 de septiembre. Art. 73 al 87.

En este orden será también de aplicación la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios (BOE de 24 de enero de 1998).

Ministerio de Fomento. ADIF. Línea de Ferrocarril Madrid-Cádiz. Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

Artículo 13. Zona de dominio público.

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

2. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

Artículo 14. Zona de protección.

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

Artículo 15. Normas especiales.

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones Públicas.

Artículo 16. Límite de edificación.

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

2. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

Se ha realizado un plano el número 8 de los de información que delimitan las afecciones del sector.

Por otro lado, el Plan General de Ordenación Urbana de Andújar, recogiendo la información facilitada durante su redacción por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, sitúa en el interior del ámbito un yacimiento arqueológico «sin delimitar». Según el punto 6.3.2 del Catálogo del PGOU ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte al subsuelo a menos de 200 m de la localización señalada se exigirá la

presencia de arqueólogo cualificado y autorizado por la Comisión de Patrimonio durante los trabajos de movimientos de tierras de manera que se asegure la integridad de los posibles hallazgos valiosos.

Edificios y otras construcciones.

Ya ha sido nombrada anteriormente, además de ellas, sólo existen dentro de la bolsa de suelo cuatro pequeñas edificaciones anexas a los cultivos que allí se realiza. Encontramos también varias obras de paso bajo la autovía para el drenaje transversal de los terrenos agrícolas situados en la margen izquierda.

Red viaria.

Existen una serie de caminos perpendiculares a la A-4, de apoyo a las huertas que en la zona se desarrollan son de escasa entidad y sin firme significativo.

Documento núm. 1. Memoria.

Paralelo a la autovía en la margen izquierda y dentro de la bolsa de suelo si existe una vía de servicio de ella de 5,00 m de ancho aproximadamente, con firme de zahorra artificial y tratamiento superficial de riego con gravilla, utilizada por el tráfico agrícola de la zona.

Como se ha citado los terrenos son linderos a la A-4 y se desarrollan desde el enlace con ella en Andújar hasta el de Marmolejo. En el primero existe una estación de servicio, elemento funcional de la propia autovía, y a la cual se accede a través de él y de un glorieta de radio 15 situada en su estribo izquierdo, y en el segundo es un enlace mezcla de trompeta y trébol.

Hidrología.

Especial importancia tiene esta característica del terreno en este caso, por las siguientes cuestiones:

- Por un lado, las características hidrológicas del ámbito vienen definidas por el hecho de que si bien los terrenos aluviales se muestran permeables, los depósitos subyacentes no lo son. Como no existe escorrentía superficial organizada, el drenaje de las vertientes en las que se sitúa el ámbito se efectúa por arroyada laminar hasta que se alcanzan los depósitos aluviales permeables, momento en que el drenaje es por infiltración hasta alcanzar el nivel freático que marca el río Guadalquivir.

- Por otro lado se ha de evaluar los caudales de los arroyos que fluyen perpendicularmente a la autovía y que son evacuados por obras de drenaje transversal al eje de la misma.

Confederación:

- Se deben de acondicionar todos los cauces de pluviales, donde se concentren las escorrentías, hasta el río Guadalquivir dándoles sección suficiente para desaguar al avenida de período de retorno de 500 años, incluyéndose las obras de paso bajo la autovía.

- Los tramos encauzados mantendrán la titularidad pública y las servidumbres contempladas en la ley de aguas.

- Los tramos entubados se ubicarán fuera de las líneas edificadas, dotándolos con pozos de registro cada 50 metros, y sin que encima de ellos se pueda ubicar otra cosa que viales y zonas verdes tanto en lo que debe de entenderse como dominio público hidráulico (desde el exterior de la parte más externa de la obra de fábrica de la margen derecha a un punto similar ubicado en la perpendicular del eje, en la margen izquierda) como en la zona de servidumbre del anterior (5 m).

- Los encauzamientos y embovedados se ejecutarán previamente a cualquier edificación y a la vez que la urbanización de la zona.

Consejería de Medio Ambiente:

- Los arroyos y canales que queden a cielo abierto deberán de ser mantenidos en buenas condiciones evitando la degradación de los mismos con vertidos de cualquier tipo y restaurando la vegetación asociada.

Abastecimiento de agua.

En el plano núm. 4, aparecen grafiadas las siguientes instalaciones:

- Por un lado las instalaciones externas a la bolsa de suelo propiedad del ayuntamiento con sus diámetros y materiales.

- Y por otro una tubería de 250 mm de fundición que atraviesa toda la bolsa de suelo desde el sureste al noroeste (buscando el enlace de Marmolejo), propiedad del Consorcio de las Aguas del Rumblar. Confederación.

- Se deben de tramitar un incremento del derecho concesional a fin de cubrir las nuevas demandas del abastecimiento creadas por consumos del área de expansión.

Saneamiento.

No existe ninguna instalación de este tipo situada actualmente dentro del sector. La urbanización del ámbito llevará aparejada la realización de una EDAR, la cual se situará en la zona noreste de la bolsa de suelo, con cota adecuada para que todas las aguas puedan llegar preferiblemente por gravedad.

En el plano núm. 5, aparecen grafiadas las instalaciones exteriores existentes en el ámbito.

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

- La futura EDAR se ubicará fuera de zona inundable del río Guadalquivir o de cualquier otro cauce por avenidas de retorno de 500 años.

- En su diseño y en el de los colectores y emisarios no se considere el río con los caudales ordinarios sino con los de avenidas, viéndose la cota de la lámina de agua en estos casos.

- En su diseño se considerará la generación de aguas residuales negras, grises, así como otras con contaminación específica de la industria que se ubique en la zona.

Consejería de Medio Ambiente:

- La red de saneamiento deberá de hacerse separando las aguas negras de las aguas pluviales para evitar los problemas de desagüe de ésta. En caso de no llevarse a cabo se deberá de justificar adecuadamente.

- Con respecto a la EDAR, y puesto que esta instalación se encuentra incluida en el apartado 33 del Anexo II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo de Protección Ambiental, se deberá de someter al correspondiente procedimiento establecido por Decreto 153/1996, de 30 de abril, Reglamento e Informe Ambiental con carácter previo a la misma.

- Puesto que en las cercanías existe una zona IBA, se considera necesario que la EDAR utilice un sistema de depuración secundario que cumpla con los parámetros de vertido establecidos por el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de noviembre, de Aguas residuales.

- La EDAR debe de estar instalada y lista para su funcionamiento con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

Energía eléctrica y Alumbrado Público.

Existe una línea de alta propiedad de Red Eléctrica Española que pasa por mitad de los terrenos, con torretas, el ayuntamiento ha gestionado ya en este momento con este titular el traslado de la misma fuera del ámbito.

Por otro lado, en la margen derecha de la autovía discurre en la actualidad otra de 25 KV, la cual llega hasta la

pedanía de Los Llanos del Sotillo y sigue hacia el municipio de Marmolejo.

La situación exacta de cada una de las instalaciones nombradas se encuentran grafiadas en el plano 6 de información. Toda la información del plano ha sido cedida por la Compañía de electricidad Sevillana-Endesa.

Consejería de Medio Ambiente:

- Con respecto al alumbrado urbano se recomienda la utilización de lámparas de sodio de baja presión.

Red eléctrica española:

- Aporta información de la línea L/E a 220 Kv doble circuito Guadame-Andújar/Atarfe, que atraviesa la bolsa de suelo, al mismo tiempo que aporta anteproyecto del desvío que se pretende materializar en ella y que afecta a los postes 25 al 32, que son los que se encuentran dentro de la bolsa a reclasificar.

Telefonía.

Se representan igualmente en el plano núm. 7 de información, los trazados y arquetas de telefonía existentes en el entorno del terreno.

Toda la información contenida en el plano ha sido cedida por la Compañía Telefónica.

Relación con el casco urbano.

Como ya se ha mencionado, la parcela objeto de estudio se sitúa fuera del casco urbano del municipio, en la zona de las vegas de Los Llanos del Sotillo.

La relación que tienen los terrenos con el municipio es la siguiente:

- Linda la esta con polígono industrial, en el que se encuentra casi todo el desarrollo de este uso en el municipio, en esa zona se encuentra también situada la estación de ferrocarril de la ADIF, existiendo entre ambos una relación histórica.

- Al norte linda como ya se ha comentado con la autovía estando, más o menos en el centro de la bolsa situado la pedanía de Andújar de los Llanos del Sotillo.

- Por otro lado los usos residenciales se encuentran al noreste del ámbito y en la margen izquierda del municipio.

Como se ve, existe relación con el municipio, pero la autovía hace de barrera real entre los usos industriales y los residenciales de Los Llanos del Sotillo y los del municipio de Andújar situados al noreste de la bolsa que se propone tanto en la margen izquierda como en la derecha del río Guadalquivir.

Ferrocarril.

No existe en la actualidad ninguna vialidad de estas características dentro del sector, siendo la línea de ferrocarril lindera en la zona sureste con la bolsa de suelo, y esta última cuasi lindera con la Estación de Andújar.

Vías pecuarias.

No existe dentro del ámbito ni cruza ninguna vía pecuaria.

Consejería de Medio Ambiente:

La única vía pecuaria existente en las zonas aledañas es la denominada «Cañada Real de Córdoba o Camino de los romanos» con anchura legal de 41,80 m, no interfiere con la bolsa de suelo a reclasificar, una vez se ha modificado muy ligeramente el documento de aprobación inicial. En el plano núm. 8 «afecciones» de los de información y en el plano núm. 3 «Ordenación F-22/01 Vinculante» de los de Ordenación se ha grafiado, el eje y ancho legal, aportado por los técnicos de la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio

Ambiente, y se ha sombreado la superficie en que ella afecta, clasificando el suelo afectado como suelo urbanizable de especial protección.

Ruidos.

En relación a los puntos 3.2.1 y 3.2.2 de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 29 de junio de 2006, se ha encargado la realización de un estudio acústico por parte de la empresa ATISAE, de conformidad con las exigencias previstas en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica de Andalucía. El citado estudio que se adjunta como anexo núm. 3 de la presente modificación puntual ha sido elaborado por técnico acreditado en contaminación acústica según dispone la Orden de 29 de junio de 2004, por la que se regulan los técnicos acreditados y la actuación subsidiaria de la Consejería en materia de Contaminación acústica. Transcribimos a continuación las conclusiones del citado estudio, recogidas en la página 31 del mismo y de fecha 8 de agosto de 2006:

Los niveles de emisión de ruidos en fachada tanto en periodo diurno como en el nocturno establecidos para zonas con actividad industrial se encuentran dentro de los límites establecidos por la legislación vigente 75 dB en periodo diurno y 70 dB en nocturno. En la zona destinada a servicios terciarios-equipamientos, situada en la calle central del polígono, en el caso de ser utilizada para el uso de equipamientos residenciales, supera el límite de nivel sonoro en la evaluación del período nocturno, lo que hará necesario el uso de medidas correctoras. Los límites de nivel de emisión de ruido en fachadas para este tipo de instalaciones (residencial) son 65 dB en horario diurno y 55 dB en horario nocturno.

Sobre este particular citar que en dicha bolsa de suelo, denominada «Terciario-Equipamientos», no se permitirán las instalaciones hoteleras, introduciéndose en las fichas urbanísticas correspondientes a los sectores 2 y 3 y en dichas zonas el uso hotelero y residencial como incompatible.

Residuos.

Consejería de Medio Ambiente:

Para facilitar la recogida de los residuos peligrosos que se generen en las actividades del polígono industrial, se creará la infraestructura de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo, tal y como se prevé en el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía. La gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

En la ubicación del punto limpio se tendrán en cuenta los mismos criterios que los establecidos por Confederación Hidrográfica para la estación depuradora.

Estarán prohibidos los cambios de aceite de la maquinaria sobre el terreno. Se deben evitar vertidos accidentales de aceite y carburantes de la maquinaria y camiones durante las obras.

En la fase de funcionamiento, para evitar cualquier derrame accidental, bien de líquidos, bien de la maquinaria industrial instalada en las naves, pueda afectar al suelo o a las aguas subterráneas por algún tipo de filtración, se deberá exigir que la solería de éstas deberá ser impermeable.

La gestión de los residuos sólidos urbanos, inertes y cualquier otro residuo generado se tratarán de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 18 de abril, de Residuos y Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía (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.

Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 10 de Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos.

Se evitarán y controlarán por parte del Ayuntamiento los vertidos incontrolados de residuos sólidos urbanos o agrarios que eventualmente puedan emplazarse en las parcelas sin edificar, por lo que como medida de control deberá exigirse el vallado de las mismas. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar un sistema de recogida de los mismos, a través de un gestor autorizado.

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 ha de evitar la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos.

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, que así mismo recoge la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido. 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. Con respecto a la medida que establece el acopio de los primeros 50 cm. de suelo se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se acopiará en lugares protegidos y será dispuesta en una zona que no interfiera a las obras de urbanización del polígono.

- Se manipulará cuando esté seca o cuando el contenido de humedad sea inferior al 75%, se conservará en capas finas de una altura no superior a 1 metro.

- Se evitará la circulación de maquinaria por su superficie a fin de evitar su compactación.

- La capa de tierra vegetal desmontada será objeto de una serie de labores de mantenimiento. Estas labores consistirán en la siembra de una mezcla de herbáceas de gramíneas/leguminosas así como abonado con estiércos orgánicas y riego periódico de modo que mantenga e incluso mejore sus cualidades de fertilidad.

- Si el almacenamiento de la tierra vegetal durase más de un año se realizará siembre de formaciones plurianuales o perennes.

- Esta tierra se utilizará para restauración paisajística, tanto del polígono industrial como de otras zonas y se tendrá en cuenta lo anteriormente indicado.

Patrimonio Histórico.

En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá de ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación a lo dispuesto en el art. 50.1 de la Ley 1/1991, 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

B.6. Analisis de las determinaciones del planeamiento superior.

El Plan General de Ordenación Urbana de Andújar, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 22 de diciembre de 1989, clasifica los terrenos del ámbito como suelo no urbanizable protegido, categoría de La Vega.

El PGOU, como se aprecia en los planos de ordenación (que se modifican), preveía la clasificación de dos sectores de suelo urbanizable para acoger nuevos desarrollos industriales con las siguientes características:

- Sector de suelo urbanizable no programado núm. 3, le asignaba una edificabilidad bruta de 0,7 m²/m² y una parcela mínima de 1.000 m².

- Sector de suelo urbanizable programado PP-1 le asignaba una edificabilidad bruta de 0,75 m²/m² y una parcela de 1.000 m².

Así mismo el PGOU establece una ordenanza, la núm. 6, para definir las condiciones aplicables al suelo urbano industrial.

Este a los efectos de aplicar las características concretas considera tres grados en función del tamaño de parcela, desde 400 m² a más de 5.000 ocupación, retranqueos edificabilidad, desde 0,7 hasta 1 m²/m².

Por otro lado, a día de hoy el Excmo. Ayuntamiento de Andújar a promovido la realización del avance el Plan General de Ordenación Urbana, estando los terrenos objeto de reclasificación totalmente incluidos en dicho documento, con los mismos parámetros objetivos que aquí se consideran, siendo esta propuesta formulada, en fase de avance como se comenta, favorablemente acogida por toda la población del municipio.

B.7. Estructura de la propiedad del suelo.

La totalidad de los terrenos objeto del presente plan parcial pertenecen al ayuntamiento y a propietarios particulares, según el siguiente listado que se adjunta en el plano de información número 3, Catastral.

La casi totalidad de los terrenos centrales del ámbito pertenecen a día de hoy al ayuntamiento de Andújar.

B.8. Conclusiones de la información.

Como conclusiones podríamos señalar las siguientes:

- Derivadas del Planeamiento. Los terrenos estudiados, y en especial el ámbito en línea discontinua en el plano núm. 8 se encuentran actualmente reglamentariamente clasificados como suelo no urbanizable protegidos con Categoría La Vega, no existiendo ningún problema específico para su reclasificación, ya que todos los que podrían tener una especial protección según las definiciones de la LOUA, vías pecuarias, dominio público hidráulico y de carreteras, se encuentran fuera de la citada bolsa de suelo.

No existen condiciones específicas marcadas por el PGOU de Andújar, que no puedan ser modificadas teniendo en cuenta el momento inmobiliario actual, las necesidades del consumidor, y la escasez imperante de suelo industrial, motivado fundamentalmente como ya se ha comentado por el problema de inundabilidad que tiene el municipio.

Por otro lado, entendemos que la situación de todos estos usos productivos en la margen izquierda de la autovía A-4, autovía del sur, es el lugar más apropiado. Pues, favorece que todos los usos residenciales se sitúen en la margen derecha, quedando los productivos genéricamente e industriales más particularmente en la izquierda, funcionando en este caso la autovía como barrera natural entre ellos.

Todas estas consideraciones motivadas anteriormente, entendemos que ha llevado al planificador a proponer, dentro de la fase de avance del PGOU de Andújar, estos terrenos para el uso industrial que aquí se promueven.

Además la reclasificación de una parte importante de ellos, alrededor de un tercio, fueron promovidos por el Excmo. Ayuntamiento de Andújar con anterioridad, el hecho de que se que se haya abandonado el trámite administrativo, sobre el que ya había recaído la Declaración Previa de Impacto Ambiental, viene motivada por el hecho de que la reclasificación que lo sustentaba generaba un suelo no sectorizado, el cual como es lógico daría lugar a un posterior Plan de Sectorización, lo que podemos considerar, en definitiva como otro tipo de reclasificación al tener que volver a pasar el documento por el órgano que ejerce la aprobación definitiva.

Por lo tanto, se decidió que la reclasificación fuera lo más efectiva posible y que el ámbito recogido fuera el propuesto por el avance del Plan General de Ordenación Urbana de Andújar el cual ya es conocido por la población y tiene todo su respaldo.

- Derivados del territorio.

Por su ubicación, uso y accesos, los terrenos reúnen las condiciones propicias para su ordenación. Se deberá de considerar durante el proyecto de urbanización la litología de los terrenos objeto de ordenación, en particular determinar la altura de los rellenos existentes. Es de destacar la existencia en los terrenos a día de hoy de Energía Eléctrica, perteneciente a la Red Eléctrica Española y una tubería de fundición de 250 mm, perteneciente al Consorcio de Aguas del Rumblar.

- Derivadas de las necesidades del municipio.

Desde este punto de vista, tal y como ya se ha comentado son acuciantes, al no tener a día de hoy suelo industrial disponible y tener el problema real de la inundabilidad de los terrenos actualmente clasificados.

- Derivadas de los informes sectoriales.

Con fecha 22 de septiembre de 2005, se realizó la aprobación inicial de la Modificación Puntual de Los Llanos del Sotillo, empezándose en ese momento los trámites ante los organismos competentes en aras a la consecución sus informes favorables y la Declaración de Impacto Ambiental por parte de la Consejería de Medio Ambiente.

En el anejo núm. 2 «Gestiones con otros organismos», se adjuntan los informes favorables de cada uno de los organismos consultados así como las declaraciones previas de impacto ambiental de fecha 27 de enero de 2006 y 29 de junio de 2006, las consideraciones de cada uno de ellos se han ido recogiendo a lo largo de todo el documento en lugar adecuado tal y como recoge la propia declaración previa de impacto ambiental.

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

C.1. Objetivos y criterios.

El Objeto de esta Modificación Puntual es la reclasificación de los terrenos de Suelo No Urbanizable a Urbanizable Sectorizado de iniciativa pública, generando una oferta cualitativamente distinta de las otras zonas industriales existentes en el Municipio de Andújar.

C.2. Situación y límites.

La parcela objeto de estudio ha quedado totalmente definida en la memoria de información y en los planos que la complementan.

C.3. Base legal.

El desarrollo de la Modificación Puntual, sus conclusiones de ordenación y las previsiones y cesiones que a continuación se exponen, están en todo momento conforme con la legislación vigente, tanto en materia urbanística como específica que le afecta.

La Modificación de los instrumentos de planeamiento, en este caso del actual Plan General de Ordenación Urbana de Andújar, está jurídicamente respaldada por el artículo 38

de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual se adjunta textualmente:

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: Concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél.

Entendemos, que en relación al punto 3 del artículo anterior, la presente reclasificación ha sido motivada y justificada sobradamente en el apartado A, de esta modificación puntual, por otro lado el actual Plan General de Ordenación Urbana dota de los instrumentos precisos para la realización de este documento como se comentará más adelante.

C.4. Descripción de la modificación.

Describimos en este apartado la ordenación resultante en función de los elementos que la constituyen:

La superficie sobre la que se plantea esta modificación del PGOU abarca 144,3038 hectáreas, se sitúa en contacto con el suelo urbano industrial del borde este del núcleo y constituye una extensión natural de éste.

La modificación se limita a clasificar las 144,3038 hectáreas del ámbito como suelo urbanizable sectorizado cuyo uso global característico es el productivo. Se considera uso prohibido el residencial salvo que se trate de la vivienda para la guarda de las instalaciones productivas.

La edificabilidad bruta que se le asigna al ámbito (0,6077 m²/m²) la cual es menor que la que el PGOU vigente asigna al suelo urbanizable no programado destinado a usos productivos (SUNP-3). Esta edificabilidad no incluye la superficie edificable en las parcelas de equipamiento público que se cedan al Ayuntamiento.

La reserva de suelo para dotaciones se ajustará a las exigencias del artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento y al artículo 17.2. b) de la LOUA, en las ordenaciones que se propongan se mejorarán, en todo caso los estándares urbanísticos previstos por la ley. La ordenación que se contempla para el ámbito y que se refleja esquemáticamente en el plano de ordenación vinculante, de obligado cumplimiento en la redacción de los futuros planes parciales, prevé:

- Su conexión viaria con la N-IV sobre la glorieta existente, que constituye el acceso a la Estación de Servicio y que debe ser remodelada a cargo del sector, conexión igualmente con el enlace de Marmolejo a través de una glorieta y la realización del carril de desaceleración dirección Córdoba-Madrid, para generar esto último un tráfico más fluido en el nuevo nudo.

- El establecimiento de un eje este-oeste estructurador de la actuación, que discurrirá en casi todo el ámbito pseudoparalelo a la autovía y que en todo caso se separa de ella para propiciar el ataque con ángulo adecuado tanto al enlace de Marmolejo como al de Andújar. Este vial tal y como se justifica en el anejo núm. 1 «Estudio Hidrológico e Hidráulico», se debe de subir con respecto al terreno natural, en un orden de 1,00 m por zonas, para proteger a la edificación de la avenida de período de retorno de T= 500 años, en los perfiles transversales que en dicho anejo se adjuntan se aprecia la elevación necesaria mínima en cada uno de ellos para propiciar la seguridad que pregona el Plan Hidrológico.

- La utilización de una tipología similar a la que resulta de aplicar el grado 2º de la ordenanza núm. 6 Industrial definida para el suelo urbano en el PGOU, y

- La ejecución a cargo del sector 2 de sus conexiones exteriores de infraestructura, así como del eje citado, la depuradora, los encauzamientos que más adelante se citan, así como el cruce con ellos de la autovía y sus recorridos hasta el río Guadalquivir y la adquisición de los terrenos necesarios para esto último.

- Ejecución a cargo del sector 2 de un trazado ferroviario que recorriendo todo la bolsa de suelo por su zona sur lo interrelacione con la Estación de Andújar. Dicho trazado realizado con las Normas Vías de RENFE se adjunta en el plano de ordenación vinculante y el de sectorización.

Como se desprende de lo indicado en el apartado B 5 y en los planos núm. 4, 5, 6, 7 de la Memoria Informativa, el desarrollo del ámbito exige la ejecución de las redes de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica que conecten con las redes existentes o previstas en el PGOU y satisfagan las necesidades del desarrollo previsto: para garantizar el suministro de agua es preciso prolongar la arteria de 200 mm. existente hasta el ámbito de la actuación y construir un depósito regulador con capacidad para unos 4.000 m³ (algo por encima de la mitad del volumen medio diario previsto).

La construcción de una EDAR dentro del propio ámbito motivada por los problemas de inundabilidad ya citados y para la que se hace una previsión de unos 3.000 m². Teniendo en cuenta la topografía de la zona, parte del agua que llegue a ella deberá de ser bombeada.

Construcción de una serie de encauzamientos los cuales están suficientemente justificados en el anejo núm. 1 de la presente memoria, y los cuales recogerán las aguas pluviales que fluyen perpendicularmente al ámbito.

Por otro lado se pasará la autovía bajo ellas con las secciones propuestas de encauzamiento siendo el recorrido ya hasta el río Guadalquivir en tierras y por el recorrido más corto posible.

La solución prevista por la Cia. Sevillana para la dotación de energía eléctrica supone la ampliación de la Subestación de Koipe en un principio.

En el anejo núm. 2 de la presente memoria se recogen las cartas mandadas a todos los organismos y a las empresas suministradoras para solicitar información de ellas. A expensas de ellas entendemos que las determinaciones gráficas recogidas en el esquema de ordenación son todavía indicativas.

C.5. Alcance de la modificación.

La modificación no implica ninguna alteración sustancial de la estructura general del PGOU puesto que no se afecta a recursos naturales básicos, ni a equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales ni se introducen

cambios en los sistemas generales de espacios libres o de comunicaciones.

Por todo ello se deduce que, a los efectos de la Disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la modificación no tiene incidencia en la ordenación del territorio. En relación con lo establecido en el artículo 1.1.5 del PGOU vigente hay que señalar que:

- La modificación no supone reconsiderar la globalidad del Plan porque no afecta a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación.

- No es de aplicación lo señalado en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento porque no se produce aumento de la densidad de población, y

- La modificación tiene una incidencia muy limitada sobre las previsiones y determinaciones del PGOU tanto desde el punto de vista cuantitativo (su superficie apenas supone el 12% del total de suelo clasificado en el núcleo urbano), como de su situación (sin solución de continuidad con el suelo urbano que alberga usos productivos), como desde el punto de vista cualitativo (los usos y tipología a que se destina están contemplados en el propio PGOU, pero su oferta se ha visto agotada por la dinámica del mercado).

- Entendemos significativo además la inundabilidad de los terrenos citados y el respaldo que emana del hecho de estar propuesto en el avance del PGOU realizado.

Por todo ello se acredita la pertinencia de la modificación y que su alcance es tan limitado y puntual que para alcanzar los objetivos perseguidos no se justificaría la revisión del PGOU.

En relación con la legislación medioambiental, el número 20 del Anexo al Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, especifica que se entenderán sujetas al requisito de Evaluación de Impacto Ambiental, las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana que introduzcan elementos que afecten potencialmente al medio ambiente y que no se hubiesen puesto de manifiesto anteriormente en figuras previas de planeamiento considerándose que estos elementos son los referidos a la clasificación del suelo, sistemas generales y suelo no urbanizable.

Las modificaciones que introduce el presente documento en las determinaciones del PGOT vigente alteraran la clasificación del suelo al reclasificar como urbanizable sectorizado un suelo no urbanizable protegido. De ello, se deduce que esta modificación podría afectar al medio ambiente y, en consecuencia, está sujeta a Evaluación de Impacto Ambiental. En resumen, la presente modificación implica los siguientes cambios en la documentación del PGOU vigente:

a) Las determinaciones establecidas para el ámbito de la modificación en los planos del PGOU vigente núm. 1, 2, 3.24, 4 y 4.5, son sustituidos por las que se establecen en los planos recogidos en el siguiente apartado 3. Documentación modificada.

- En el núm. 1 de «Estructura orgánica del territorio» a escala 1/50.000 se refleja el ámbito que se clasifica como suelo urbanizable.

- En el núm. 2 de «Clasificación del suelo del término» a escala 1/50.000 se recoge la variación del suelo clasificado como no urbanizable protegido - La Vega a urbanizable.

- En el núm. 3.24 de «Clasificación del suelo y usos globales del término municipal» a escala 1/10.000 se recoge la variación del suelo clasificado como no urbanizable protegido - La Vega a urbanizable programado.

- En el núm. 4 de «Clasificación del suelo y Sistema General de Dotaciones comunitarias en la ciudad» a escala 1/5.000 se recoge el ámbito que se clasifica como suelo urbanizable programado productivo, y

- En el núm. 4.5 de la serie de «Clasificación del suelo y regulación de la edificación» a escala 1/2.000 se delimita el nuevo ámbito de suelo urbanizable programado.

b) Se introducen unas nuevas fichas que establecen las condiciones particulares de desarrollo del nuevo suelo clasificado. Estas fichas realizadas para cada uno de los sectores se incluyen en el anejo núm. 3 del presente documento. De igual forma se incluye el plano número 4 de los de ordenación. Ordenación vinculante.

C.6. Documentación del PGOU modificada.

Las nuevas determinaciones del PGOU para el ámbito afectado por la modificación propuesta son las que se establecen en la documentación que se reproduce en los planos de sectorización, en particular se adjunta un plano de ordenación vinculante que servirá de estructuración para la realización de los planes parciales que ordenen definitivamente el ámbito.

Las determinaciones gráficas en los siguientes planos modificados:

- Plano núm. 1 a escala 1/50.000 de «Estructura orgánica del territorio».

- Plano núm. 2 a escala 1/50.000 de «Clasificación del suelo del término».

- Plano núm. 3.24 a escala 1/10.000 de «Clasificación del suelo y usos globales del término municipal».

- Plano núm. 4 a escala 1/5.000 de «Clasificación del suelo y Sistema General de Dotaciones comunitarias en la ciudad».

- Plano núm. 4.5 a escala 1/2.000 de la serie de «Clasificación del suelo y regulación de la edificación».

C.7. Sectorización.

Como ya se ha comentado a lo largo del documento la reclasificación que se lleva a cabo se realiza desde suelo no urbanizable protegido, categoría La Vega, a suelo urbanizable sectorizado, es por ello que en los siguientes apartados se justifican los sectores que se han considerado para la realización de los correspondientes planes parciales y para su gestión.

Artículo 47. Suelo urbanizable.

El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

C.7.1. Área de reparto.

En relación al artículo 58.1.a) de la LOUA se establece una única área de reparto que abarca a todo el ámbito, dicha área se delimita en el plano núm. 1, de los de ordenación.

C.7.2. Sectores.

C.7.2.1. Fijación de los sectores.

De igual forma en relación al citado artículo 58 y para la gestión del área se han fijado cuatro sectores y un sistema general con lo siguientes criterios:

- Con objeto de que el terreno se materialice con la mayor rapidez posible uno de los sectores el número 2, es el que se propone como primero en su realización, teniendo en cuenta además que el ayuntamiento es mayoritario en él.

- Persiguiendo la misma consideración y teniendo en cuenta que el citado sector es interior al área de reparto se ha considerado crear un sistema general, el cual será realizado por el ayuntamiento, a cambio de aprovechamiento en el resto de los sectores. Los costos totales de los sistemas generales, así como las valoraciones consideradas de suelo neto, se encuentran en el anejo núm. 3... se han considerado sistemas generales exteriores; los enlaces de Marmolejo y Andújar, EDAR, encauzamientos, cruces de autovía, conexiones eléctricas, etc.

- Con las consideraciones anteriores se han fijado los sectores y la realización secuencial de los planes parciales que a continuación se citan y que se describen en el plano núm. 3 de sectorización y ordenación vinculante.

Sectorización planes parciales Sup (m²s).

Sector 1 PP-4 337.350.

Sector 2 PP-1 422.521.

Sector 3 PP-3 247.872.

Sector 4 PP-2 231.827.

S.S.G.G. PP-1 203.467

Total 1.443.038.

Como se ha comentado la casi totalidad de los terrenos del sector 2, corresponde al ayuntamiento que es el que tiene la iniciativa en este caso, por lo que es el primero en desarrollarse, el segundo corresponde al sector 4, aledaño al enlace de Andújar, el cual ya había realizado con anterioridad una modificación puntual, parada, como se comentó administrativamente a día de hoy, el sector 3 completa todo el terreno entre los del ayuntamiento y el enlace de Andújar, y el sector 1, une definitivamente la bolsa de suelo al enlace de Marmolejo. Como regla general tal y como se desprende de las fichas urbanísticas, primero se desarrollará el sector 2, y después cualquiera de los otros tres.

C.7.2.2. Aprovechamientos.

En relación con la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, las determinaciones de esta modificación puntual son las siguientes:

- Se entiende que la Modificación Puntual del PGOU de Andújar en el paraje Llanos del Sotillo, constituye una única área de reparto a efectos territoriales y cuatro sectores a efectos de gestión como ya se ha comentado para la determinación del «aprovechamiento medio», que concretará la definición de los derechos de los propietarios del Sector.

La modificación puntual nombrada al sectorizar el área debe establecer, en coherencia con lo dispuesto en los artículos 83.2.a) y 97.2-3 de la antigua Ley del Suelo, así como lo expresado en la Ley 7/2002 de la Comunidad Andaluza, su propio régimen interno de ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, como resultado de la subzonificación que contenga, y con referencia igualmente al uso y tipologías característico, resultante de su ordenación, y sin ninguna otra posible consideración ajena al Sector.

Los coeficientes de ponderación, con relación al uso y tipología característicos, derivan de la siguiente normativa:

- Criterios generales de valoración de la legislación urbanística (artículo 48 a 64 LS y equivalentes vigentes de RP).

- Ley de ordenación urbanística de Andalucía (07/2002)

- Real Decreto 1201193, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

- Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles.

Se establecen dadas las características de los sectores, los cuales van a tener, por un lado, todos salida como ya se ha comentado a un eje estructurador pseudoparalelo a la autovía, y por tanto la misma rentabilidad con respecto a él y sus ejes perpendiculares, y por otro al corresponder el uso característico con el único descrito, es decir, el industrial, el coeficiente de ponderación de la unidad tanto para localización, como para uso como para tipología.

Por lo anterior el aprovechamiento del sector según el artículo núm. 59 y 60 de la LOUA será, tal y como se justifica en el anexo 0 de la presente modificación puntual de 0,6029 ua/m²s.

C.8. Alternativas de ordenación.

C.8.1. Objetivos y criterios de la ordenación.

Tras el análisis de las siguientes determinaciones; el PGOU actual, de su desfase y antigüedad, de las necesidades de suelo existentes, de los productos inmobiliarios de la zona, de la oferta y demanda actuales, así como de la relación de los terrenos tanto con la ordenación de la Autovía A-4, como con el municipio de Andújar, y de la información urbanística anteriormente expuesta se desprenden los siguientes objetivos de ordenación:

- Creación de suelo productivo, convenientemente dotado que satisfaga la demanda existente en Andújar, unificando los criterios funcionales de adecuación al uso industrial presente.

- Favorecer el asentamiento industrial en parcelas de bajo costo, es por ello que la promoción se pretende que sea pública.

- Homogeneización del suelo de uso industrial en la margen izquierda de la Autovía A-4. Autovía del Sur, en el municipio de Andújar, y entre los enlaces de Andújar-Arjona-Jaén y el de Marmolejo.

- La organización de un sistema racional de dotaciones y equipamientos compatibles con el crecimiento industrial previsto, evitando la excesiva disgregación de espacios libres y dotaciones, y procurando su integración en la estructura orgánica del sector y del territorio circundante.

- Como complemento de lo anterior facilitar al propietario de los terrenos la mayor cantidad de dotaciones posibles, considerando estándares urbanísticos, incluso mayores a los de reglamento de Gestión y de la LOUA, tal y como se adjunta a continuación.

Para la consecución práctica de dichos objetivos, se consideración como más significativos los siguientes criterios generales, los cuales han dado lugar a la ordenación que aparece en el plano núm. 3, como ordenación propuesta:

- Hidrología: este factor ha condicionado, como ya se ha comentado, la elección de los terrenos, condicionará igualmente la ordenación de ellos debido a los siguientes motivos.

- Por un lado hay que realizar un vial pseudoparalelo a la autovía que proteja definitivamente la edificación ante la avenida con período de retorno de T=500 años.

- Por otro, para que todo el ámbito (nos referimos a toda la bolsa de suelo), esté resguardado ante las avenidas nombradas, hay que cerrar en la zona este a la cota de la explanada de la gasolinera existente hasta la vía del ferrocarril.

- Por tanto, al venir la avenida de este a oeste y estar el ámbito cerrado ésta no interferirá en los usos que tengan asignados edificabilidad. Por ese motivo, como en la zona este se queda parte del ámbito entre la gasolinera y las instalaciones de Luis Piña, ese resto del total debe ser utilizado para dotaciones a las que no se les asigne edificabilidad, proponiéndose la realización de espacios deportivos y espacios libres, que además servirán de discontinuidad y pulmón entre

el polígono existente aldaño a la estación del ferrocarril y el que aquí se desarrolla.

- Relación con los dominios públicos existentes: En el punto B5 (Dominios) de la presente modificación puntual se han enumerado las afecciones que tiene que respetar la bolsa de suelo con respecto al Ministerio de Fomento, tanto por la carretera como por la vía del ferrocarril de su titularidad. En este punto son determinantes a la hora de ordenar los siguientes parámetros:

- Línea de dominio público, línea entre la cual y las infraestructuras existentes (carretera y ferrocarril), es propiedad del órgano gestor propietario. Tanto en uno como en otro caso, es el espacio de terreno comprendido entre la intersección de la explanación con el terreno natural y una línea separada a 8,00 m de ella medida en horizontal.

- Línea de edificación, línea paralela al arcén en el caso de la plataforma de la carretera y a la plataforma del ferrocarril, a partir de la cual se puede realizar edificación, 50 m.

- De lo anterior se deduce que entre las dos líneas anteriores no se puede realizar edificación, pero sí se pueden realizar tanto viales, como dotaciones sin edificabilidad. Se proponen en esta zona espacios libres, cumpliendo en todo caso el artículo 4 del anexo al Reglamento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

- Es de considerar en este punto además que los accesos a la red de carreteras General del Estado, debe de realizarse geométricamente teniendo en cuenta su propia normativa en particular la referente a enlaces, glorietas y accesos, cumpliendo las distancias y radios mínimos allí fijados. Se ha fijado el radio mínimo interior de las mismas de 18 y el exterior de 28.

- Situación de los espacios libres. En relación al punto anterior en el que se generan espacios linderos a los dominios por un lado, y la necesidad por otro de que estas zonas sirvan de barrera física de una actuación contaminante en sí misma, por un lado y visual, acústica, paisajística en relación al territorio que la envuelve por otro se diseñará un cordón vegetal que aisle el ámbito del espacio que lo circunda intentando favorecer su integración en la masa de olivar que lo abarca.

- Drenaje del ámbito: Desde este punto de vista, la ordenación debe de ser tal que permita una relación fácil con los arroyos que llegan a él perpendicularmente, y por otro lado y teniendo en cuenta la escasa pendiente, ya detectada en la memoria justificativa, se puedan realizar los saneamientos con los tubos del menor diámetro posible, los cuales para una actuación de este tipo pueden ser extraordinariamente grandes. Por otro lado se parte siempre de un saneamiento separativo. Por ello:

- Se deben de realizar calles que sean capaces de recoger los arroyos en su dirección sin propiciar cambios bruscos de dirección, que no funcionan bien hidrológicamente y los cuales sirvan además para verter las aguas pluviales recogidas en las calles, partiendo los recorridos y por ende sus diámetros.

- Y por otro lado se debe de propiciar la mayor subdivisión posible de manzanas, dentro de los estándares económicos para que los caudales transportados sean los menores posibles.

- Por otro lado el drenaje está condicionado por el paso del mismo bajo la autovía A-4 y su vehiculación hasta el río Guadalquivir, al ser dos los arroyos marcados, lo más acertado en hacer dos llevadas hasta el cauce, siendo una especialmente corta al estar el río en la zona este del ámbito muy cercano.

- Por otro lado no existe interferencia, que no sea geométricamente posible, con la introducción de la línea de ferrocarril a realizar, por lo que no se hace necesario la realización nuevos estudios de drenaje complementarios.

- Depuración de aguas residuales. La situación de la depuradora debe de permitir la perfecta traída del agua negra

hasta ella y la correcta reintegración del agua al cauce, en lugar adecuado, siendo su posición a todos los efectos dentro del ámbito al recaer sobre la misma exclusión de edificabilidad que determina sobre la edificación de las naves el plan hidrológico. La situación de la misma debe de ser tal que minimice si son necesarios los bombeos hasta ella misma del caudal generado en el ámbito.

Por otro lado y ya dentro del ámbito se deben de considerar los siguientes criterios particulares:

- Tamaño de la parcela. En función de las determinaciones fijadas por el Excmo. Ayuntamiento de Andújar y para dar cabida al mayor número posible de clientes del polígono se decidió que existiese una importante oferta de tamaños distintos e parcelas, así se han considerado parcelas de al menos 400 m², 1.500 m² y 2.500 m². Se decidió utilizar estas superficies como unidad base, se considera, también, en el diseño del tamaño y situación de las parcelas la posibilidad de que un mismo comprador pueda unir varias. A partir de ella se dimensionaron las manzanas de la forma más óptima posible.

- Además de lo anterior el diseño tendrá que ser tal, que las parcelas de mayor tamaño se encuentren situadas cercanas a la autovía y que vaya descendiendo su superficie dirección norte-sur, por otro lado se desea que exista el mayor número posible de parcelas que tengan escaparate a la A-4.

- Situación de las dotaciones dentro de la bolsa de suelo: De la experiencia real de otros polígonos industriales de este tamaño, extractamos la necesidad de unas importantes dotaciones hoteleras y la existencia de igual forma de grandes playas de aparcamiento de camiones, la situación de ellas debe de ser a la entrada de los ámbitos, para que el descanso y parada se haga dentro del ámbito pero sin entorpecer el flujo interno del mismo. Por lo que se situarán en nuestro caso dos usos comerciales, uno en cada uno de los enlaces previstos a la A-4.

- Criterio de venta de parcelas. Teniendo en cuenta que la forma de la parcela determina su venta al influir directamente en la economía de la estructura, se decidió hacerlas rectangulares los más regulares posibles.

- Movilidad dentro del ámbito. Se facilita enormemente cumpliendo las siguientes determinaciones:

Por un lado, la movilidad interior debe de realizarse de tal forma que existe un vial que encauce la mayor cantidad de tráfico posible, para recorridos largos dentro de él, con las menores interferencias posibles, esta vía se situará obligatoriamente paralela a la A-4, y con naves sólo en la margen opuesta a ella, de tal forma que las naves den a la autovía, y se favorezca el tráfico rápido por la otra margen. Este vial se diseñará con un ancho mínimo de 23 m, y cuatro carriles de 3,50 m. Se considerará además, en el diseño, que una vez que el tráfico esté dentro del polígono éste pueda ser partido en la mayor cantidad de vías posibles dentro del mismo, de tal forma que se facilite su división y permeabilidad.

Pormenorizadamente deberán de cumplirse al menos los siguientes parámetros:

- Radios mínimos de giro de las manzanas 15 m.

- Consideración de la mayor cantidad posible de aparcamientos en batería y lo más cercano posible a las propias naves para hacerlos atractivos a los usuarios. Este criterio sugiere que se coloquen en el centro de las calles más importantes.

- Ancho mínimo de los carriles de las vías 3,50 m, de los aparcamientos 2,50 m y de las aceras 2,00 m. Las bermas entre calzadas de ser necesarias en las grandes vías serán de 6,00 m de ancho para que sean transitables por peatones y tengan además espacio para crear zonas verdes que la embellezcan.

No se consideraron, sin embargo, tan determinantes otro tipo de condicionantes, como las infraestructuras, ya que como se ha nombrado el terreno dispone en principio de casi todas ellas (energía eléctrica, telefonía). El abastecimiento será proporcionado a la bolsa de suelo por el ayuntamiento.

Todo lo aquí escrito servirá de referencia a la hora de la realización de los planes parciales que se realicen, los cuales, tendrán que tener en cuenta obligatoriamente la ordenación vinculante fijada.

C.8.2. Aprovechamientos. Transferencias.

En principio de las dos ordenaciones propuestas se ha estudiado con más detalle la primera al ser la que mayores aprovechamientos genera, con los resultados de superficie de manzanas y edificables en el anexo núm. 3, se ha realizado un estudio de los aprovechamientos de cada uno de los sectores, considerando como ya se ha dicho que las infraestructuras serán sistemas generales externos de ellos.

De esta forma y con los coeficientes de homogenización se han determinado los siguientes parámetros:

- Aprovechamiento medio.
- Aprovechamiento de la unidad de ejecución.
- Aprovechamiento subjetivo de los propietarios.
- Aprovechamiento cedido al ayuntamiento.
- Excesos y defectos de aprovechamientos.
- Transferencias de aprovechamientos entre sectores, para la consideración de los sistemas generales descritos.

C.8.3. Ordenación vinculante.

Con lo hasta ahora señalado, hemos entendido que existen una serie de parámetros generados tanto por las administraciones públicas que gestionan los dominios públicos existentes alrededor del área de reparto como de la propia naturaleza, que dan lugar a una ordenación que independientemente de la que sea definitiva debe de ser vinculante para la realización de los futuros planes parciales que desarrollen cada unidad de ejecución.

Es por ello que en el plano núm. 4 de ordenación se explica y detalla esta ordenación.

Como consecuencia de la Declaración previa de impacto ambiental se recogen además los siguientes criterios de ordenación vinculante:

- Las industrias que se sitúen en el entorno de las instalaciones hoteleras que finalmente se implanten deberán de ser compatibles con ese uso hotelero, evitando en especial las actividades que generen ruidos, vibraciones y olores.
- Las actividades más contaminantes se alejarán del núcleo de El Sotillo.
- En el planeamiento de desarrollo se impondrán límites en cuanto al tipo de industrias que puedan ubicarse dentro del polígono industrial, de conformidad con la normativa que el propio PGOU establezca sobre estos usos.
- La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten serán acordes con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.
- Las industrias que necesiten espacios abiertos para sus medios de producción, deberán de desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde la carretera, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.
- En las zonas verdes localizadas a lo largo del talud de la carretera y de la línea de ferrocarril deberán de mantenerse las frondosas ya existentes y junto con el resto de las zonas verdes propuestas deberán de revegetarse con especies autóctonas, procurando la obtención de una alta densidad vegetal en estas áreas e imprimiendo a la zona un nivel de naturalidad que permita el refugio y la existencia de un importante número de especies, fundamentalmente de

avifauna y disminuyendo el impacto paisajístico provocado por las infraestructuras.

- Respecto a la vegetación contigua a la línea del tren se estará a lo dispuesto en la ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario, a la hora de la elección de las especies.

C.8.4. Prescripciones de corrección y desarrollo ambiental del planeamiento.

C.8.4.1. Medidas correctoras.

Las medidas correctoras son aplicables en el caso de que se apruebe la modificación del P.G.O.U., por tanto, se aplicarían sobre un suelo urbano. En esta situación los proyectos de obra civil, la edificación y demás obras complementarias atenderán a lo dispuesto por las normas y ordenanzas urbanísticas del Ayuntamiento de Andújar y demás disposiciones sectoriales. Con el objeto de profundizar aún más en las medidas correctoras y protectoras que tenemos a continuación establecemos más medidas pero sin valorarlas cuantitativamente sino solo de modo cualitativo.

Las medidas correctoras que a continuación se adjuntan son las correspondientes tanto a las que emanaban de la declaración previa primera como las concernientes a la de fecha 29 de junio de 2006 y que corresponden a la inclusión del sistema general ferroviario. Considerando, que con respecto al apartado 3.2.4 de la declaración anterior las afecciones sobre la vegetación existente, generadas por el nuevo trazado ferroviario son similares y ya cuantificadas.

Sobre el suelo.

El proyecto de urbanización diseñará la nueva superficie topográfica con la pendiente mínima adecuada para solucionar los problemas de drenaje.

Respecto a los movimientos de tierra, en todo momento se tratará de reducirlos en la medida de lo posible tanto por economía de medios, como por la incidencia ambiental que ocasionan.

Los aportes de tierra que sean necesarios para completar el diseño que se proyecto deben obtenerse de canteras o explotaciones de áridos inscritas en el registro minero provincial y que posean la autorización ambiental correspondiente. Esta condición será recogida en el correspondiente pliego de condiciones para la contrata de las obras. Idéntica condición de autorización ambiental debe poseer el vertedero de residuos inertes al que se depositen los escombros y restos de obras. Debe evitarse el vertido de estos restos en las zonas verdes y espacios libre de la urbanización. Esta medida se incluirá en el programa de control y seguimiento.

En caso de movimiento de tierras, los primeros 50 cm. de suelo que tengan valor agrológico se dispondrán en un lugar de acopio apropiado, de manera que puedan destinarse posteriormente a acciones tanto de jardinería y ornato, como de restauración ambiental. Debido a la gran extensión territorial que presenta el ámbito de la zona de actuación de la Modificación Puntual es aconsejable que se aumente el porcentaje destinado a Zonas Verdes, y que según la LOUA deberá ser como mínimo del 10%.

Finalmente nos parece acertado exponer que la zona de vega que se encuentra justo en frente de la zona del ámbito de actuación, es decir, la que linda desde del margen derecho de la autovía, según dirección Madrid-Córdoba, hasta el cauce fluvial del Río Guadalquivir, deba preservarse ante cualquier posible futura modificación o actuación en el PGOU, de manera que conserve en todo momento su actual naturaleza.

Sobre la atmósfera y ruido en fase de construcción.

Durante la fase de construcción la emisión a la atmósfera tanto de contaminantes como de ruidos procedentes de la maquinaria utilizada suponen una acción impactante sobre el medioambiente de gran intensidad, a la vez que de pequeña

incidencia Como medidas correctoras deben implantarse las habituales en estos casos; riegos de compactación y en días de viento, lonas para cubrir el transporte de residuos a vertedero, así como en la traída de áridos si fuera necesaria. También se procederá a la humectación de los materiales durante la fase de construcción para reducir en la medida de lo posible las emisiones de polvo a la atmósfera.

Adecuación a los Reglamentos de Calidad del Aire y Residuos, normas de industria en relación con las emisiones gaseosas de la maquinaria de obras públicas y normas municipales sobre emisiones de ruidos, niveles y horarios, etc. Los pliegos de condiciones de las obras de urbanización recogerán estas prescripciones. Tanto los vehículos como las máquinas utilizadas deberán utilizar combustibles autorizados y de bajo poder contaminante.

Sobre vegetación y la fauna asociada.

Siendo en la actualidad inexistente la vegetación arbórea y arbustiva, la medida que se propone es la plantación de árboles y arbustos y el ajardinamiento de las zonas verdes perimetrales en los taludes de las rampas de conexión del viario del polígono con la rotonda y su círculo central. Se trata pues de introducir una cubierta vegetal perenne en todas las zonas donde sea posible.

Es necesario un tratamiento de jardinería y de plantaciones vegetales distinto en la zona verde adyacente al terraplén del ferrocarril del que se debe ejecutar en la zona verde adjunta a la autovía N-IV. En el primer caso puede ser interesante potenciar la vegetación natural, especialmente con una franja de arbolado de buen porte y sombra. En la franja próxima a la autovía la reposición de la vegetación deberá tener en cuenta el efecto fachada desde la carretera, incidiendo más en los aspectos ornamentales.

La zona correspondiente a la fachada que linda con la autovía debería constituirse como un área de vegetación de al menos 30 m desde el límite de esta última y que actuase como un elemento integrador y delimitante de la zona del ámbito de actuación de forma que establezca una discontinuidad de carácter positivo. Sería adecuado que las edificaciones que se tuviesen que ubicar a partir de dicho límite tuviesen un índice de ocupación menor, y que estuviesen rodeadas de zonas verdes y presentasen un diseño arquitectónico de integrador y de diseño. Cierta variedad en la elección de especies vegetales, especialmente en árboles y arbustos, dentro de los que son propios de la zona, facilitará la presencia de fauna, especialmente de aves. Al menos la cubierta vegetal y la jardinería «naturalizada» han de mantener algunos pasillos de comunicación para la fauna entre los espacios agrarios adyacentes de la vega. El Plan Parcial y/o el Proyecto de Urbanización deberán recoger estos criterios de plantación de especies vegetales, efectuando una selección de especies adecuadas a la zona, de buen crecimiento y adaptadas a las condiciones climáticas.

Finalmente, la zona correspondiente al Sector I, que es según planos, la más lejana respecto del municipio, deberá establecerse como una zona de transición en la que se tenga en cuenta a la hora de la redacción y aprobación del Plan Parcial correspondiente una mayor dotación en cuanto a Zonas Verdes y espacios vegetales.

Sobre la hidrología y saneamiento.

Los arroyos y canales que queden a cielo abierto deberán de ser mantenidos en buenas condiciones evitando la degradación de los mismos con vertidos de cualquier tipo y restaurando la vegetación asociada.

Se deberá mantener la red de canales existente o mantener su continuidad por una traza alternativa, pues es una infraestructura de riego agrícola que da servicio a fincas de cultivo adyacentes.

Debe apuntarse que está prevista la construcción de una estación depuradora para dar servicio al saneamiento de toda

la zona urbana de la vega incluyendo el poblado de El Sotillo y a la que se debería conectar la red de riego de saneamiento de esta actuación. La construcción de la EDAR no es una medida correctora inducida por la modificación que aquí se propone, sin embargo ambas actuaciones deberían ir parejas pues suponen una gran mejora en la calidad ambiental y en el desarrollo urbano y socioeconómico del municipio. Dicha EDAR deberá tener suficiente capacidad de acogida para atender a las industrias en la zona de actuación, y además, se convierte en un instrumento medioambiental necesario en caso de futuras ampliaciones. Una vez proyectada la superficie del terreno con la suficiente pendiente para conseguir un drenaje superficial adecuado, se deberá tener en cuenta la posibilidad de crear una red de saneamiento separativa (que diferencie entre las aguas residuales urbanas, y las pluviales), o conjunta. En principio resulta más interesante la red separativa pero las dificultades de traza de la red, sobre todo debidas a la mínima pendiente y al enganche con un colector en cota para la conexión a la EDAR, pueden aconsejar el diseño de una red unitaria. En todo caso, la Red de Saneamiento se deberá realizar con materiales que garanticen la no aparición de fugas.

Esta decisión debe tomarse a partir de estudios más detallados, en los que se deberá tener en cuenta la capacidad de desagüe pluvial del ámbito una vez definido el viario y las pendientes, así como las características y caudales que la actuación industrial prevista en este ámbito aporte a la estación depuradora.

En cualquier caso deberían dimensionarse de forma holgada todas las obras de drenaje, especialmente las que atraviesen la autovía, que a estos efectos se comportará como una barrera.

Sobre elementos del paisaje.

En este apartado, quizás el más sensible a la acción del proyecto de la Modificación Puntual por lo que le hemos dedicado el Estudio de un Anejo independiente, exponemos las medidas correctoras o de mejora a tener en cuenta. Algunas de ellas ya se han comentado apartados anteriores. No obstante, el volver a nombrarlas es el resultado de la consideración de éstas en un sentido más amplio y globalizador, y que debemos considerar cada una de las posibles acepciones de cualquiera de las acciones en el Proyecto.

Teniendo en cuenta la situación de partida es necesario adecuar la gran incidencia visual que presentan los muros de contención de la parcela de la gasolinera: aunque quedan fuera del ámbito de la modificación se podría adecuar el viario y las rampas de acceso con pantallas vegetales de arbolado vertical en aguja, tipo ciprés, que ocultarán o camuflarán dichos paramentos. Parte de ellos es de esperar que queden ocultos por la edificación industrial. Sin embargo, deberá someterse esta zona a estudios de jardinería y ornato que disminuyan la incidencia visual e incluso lleguen a transformarla en agradable a la vista, de manera que se consiga el máximo efecto estético, y que actúen a modo de pantalla vegetal.

La fachada de la actuación sobre la autovía debería ser objeto de un tratamiento paisajístico integral, no sólo con el ajardinamiento de la zona verde contigua sino que además se debería incorporar medidas de diseño del viario, accesos a las parcelas, condiciones de retranqueo, altura y línea de edificación, normas estéticas de fachadas, etc. En fin, condiciones todas que señalarán una cierta identidad y calidad perceptual. En este sentido como mínimo la franja perimetral de Zona Verde que rodea los límites del futuro Parque Empresarial e Industrial que linda a la fachada de la autovía deberá de contar con una distancia de al menos 30 metros, destinada a Zona Verde. En este borde «visual» que será el que constituyan las edificaciones que se sitúen dando la cara a la autovía deberá cuidarse con esmero en atención a su calidad paisajística por lo que será conveniente destinar especialmente esta zona a edificaciones que cumplan como requisitos en su diseño arquitectónico su

calidad estética integradora, que se encuentren aisladas, y rodeadas de un entorno vegetal.

También es aconsejable la realización de la revegetación en la zona cara al ferrocarril, con especies arbustivas, herbáceas y leñosas autóctonas.

A nivel general, considerando la totalidad de la extensión del futuro Parque Empresarial e Industrial será adecuada la realización de una Ordenanza de Calidad Arquitectónica que exprese los requisitos y características deberán cumplir todas las edificaciones que se instalen en la zona. En este sentido, nos parece adecuado proponer que las construcciones que presenten más de una planta de altura deberán presentar un diseño apropiado y en consonancia con la imagen del Parque Empresarial e Industrial. En cambio, las que presenten solo una planta de altura deberá tenderse a su agrupación tanto en su localización, como en los diseños arquitectónicos que empleen en la realización de sus fachadas, sin llegar a impedir que expresen su personalidad propia.

Pensamos que es también importante sugerir la posible realización de un «carril bici», cuyo trazado intente diseñarse de manera que se intente que conecte la mayor cantidad de puntos dentro de la zona del ámbito de actuación de la Modificación Puntual, y que ofrezca al Parque Empresarial e Industrial un sentido ecológico y de preservación medioambiental.

Será apropiado aumentar las dotaciones destinadas a la localización de las Zonas Verdes no restringiéndose a los límites marcados por la LOUA, sino siendo más generosos, en atención a la gran extensión con la que cuenta el Parque Empresarial e Industrial. En este sentido nos parece acertado proponer que la cesión de dichas Zonas se establezca entre el 12,5% y el 15% como mínimo, según se determine en los respectivos Planes Parciales.

Finalmente, y tal como hemos expuesto con anterioridad, el Sector I presenta una alta penetrabilidad visual sobre todo en el sentido Córdoba-Madrid, en el margen derecho de la autovía según esta dirección. Es por ello que se considerará como Zona de Transición entre el Parque Empresarial e Industrial y los cultivos agrícolas circundantes (fundamentalmente olivar). Estas medidas junto con las de ajardinamiento y plantaciones deberán incluirse en el Plan Parcial y/o en el Proyecto de Urbanización.

Sobre la generación de residuos.

En fase de construcción no deberán formarse zonas de vertederos de residuos, tanto de inertes como de cualquier otro subproducto o desecho de la construcción. Se enviarán a vertedero controlado en las condiciones establecidas al respecto por el Ayuntamiento de Andújar.

La autorización ambiental del vertedero de inertes, ya comentada en el apartado sobre el suelo, es una medida de control.

En el caso de emplearse un parque de maquinaria de obras públicas de cierta entidad se efectuarán los servicios de mantenimiento y cambio de aceite en parque cerrado, con nula emisión de vertidos al terreno, de manera apropiada. Es una condición a incluir en el correspondiente pliego de condiciones de contrata de obras.

La maquinaria utilizada deberá cumplir con la legislación y requisitos medioambientales previos respecto a emisiones contaminantes (CO₂, aceites minerales, vertidos...).

Medidas de control y seguimiento.

La mayor parte de las medidas correctoras y de respuesta a los condicionantes ambientales encontrados se incorporan en la fase de planificación y en la fase de construcción. El control se puede efectuar durante la aprobación de las correspondientes figuras de planeamiento y sus proyectos de desarrollo, especialmente en el Proyecto de Urbanización. El seguimiento de las medidas puede efectuarse durante las obras hasta su

terminación y deberían ser efectuadas por los correspondientes servicios técnicos municipales.

En el contenido del proyecto de urbanización se incluirá un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico, en el que se pondrá especial hincapie en las zonas verdes, tratamiento de los taludes y los arroyos que deberá de ser aprobado por la Delegación Provincial de Jaén, de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de estas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras o por actuaciones complementarias de éstas.
- Red de drenaje de aguas de escorrentías superficiales.
- Accesos y vías abiertas para las obras.
- Carreteras públicas utilizadas por maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos.

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de la maquinaria pesada

Se deberá elaborar, para su cumplimiento por las edificaciones y/o construcciones que se establezcan en el Parque Empresarial e Industrial, una Ordenanza de Estética a la que se deberán someter y cumplir.

Por otro lado, al estar la zona del ámbito de actuación de la Modificación Puntual sectorizada, aconsejamos que el comienzo o inicio de las instalaciones, infraestructuras y/o edificaciones en cualquier sector no debería comenzar hasta que se finalice el sector que esté en curso, aunque esta medida en realidad se encuentra supeditada en todo momento al Consistorio municipal y a su voluntad respecto de la aprobación de cada uno de los Planes Parciales.

Finalmente, las medidas correctoras propuestas en el presente Estudio de Impacto Ambiental deberán de incorporarse al documento urbanístico y cumplirse como mínimo en cada uno de los posteriores y respectivos Planes Parciales.

C.8.4.2. Plan de Vigilancia y Control.

Las medidas medioambientales correctoras adecuadas y descritas anteriormente correrán a cargo de la entidad promotora y constructora durante la fase de construcción, y posteriormente, en la fase de funcionamiento por cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Andújar.

El conjunto de todas las medidas a aplicar, tanto correctoras como protectoras, irán incluidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, y en su caso, en los Pliegos de condiciones económico-administrativas, de obras y servicios.

En la fase de construcción, las medidas correctoras que deberán aplicarse son las siguientes: Los áridos necesarios para la pavimentación, firmes y obra civil, así como los materiales de préstamo necesarios para la realización de los rellenos tendrán como origen explotaciones autorizadas por el organismo competente. El cumplimiento de esta premisa es responsabilidad exclusiva de la entidad promotora y/o contratista. Cuando se realice el movimiento de tierras, los primeros 50 cm. de suelo correspondientes al edafón de marcado valor agrológico, se

depositarán en un lugar de acopio adecuado para su posterior utilización en labores de revegetación y ajardinamiento.

Cualquier tipo de vertido o residuo generado por la maquinaria utilizada durante las obras deberá de recogerse para su reciclaje y/o reutilización en lugares apropiados a tal efecto.

En la medida de lo posible, y siempre que lo permita la pendiente, se separarán en la red de saneamiento las aguas negras, que se dirigirán a un emisario general para su posterior direccionamiento hacia las instalaciones de la futura EDAR, de las aguas pluviales, que desaguarán a un lugar distinto, para su evacuación por la red hidrológica, que desembocará en el río Guadalquivir, con el fin de prevenir condiciones de inundación o encharcamiento.

Las medidas protectoras durante la fase de construcción a tener en cuenta son: Se deberán respetar las servidumbres de paso en todo momento, y garantizar la continuidad de las mismas.

La maquinaria utilizada durante la fase de construcción deberá respetar y cumplir en todo momento la legislación ambiental aplicable tanto a nivel de control de emisiones de gases, polvo y ruidos, como en el transporte de áridos, en cuyo caso la carga se protegerá con una malla protectora para evitar el derrame de los mismos.

Durante la fase de construcción del proyecto de urbanización en todo momento se prestará especial atención a la posible aparición de restos arqueológicos, si los hubiere, de manera que si este hecho ocurriese se realizasen los procedimientos oportunos a tal efecto para su difusión y conocimiento mediante anuncio a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en virtud de lo dispuesto en el artículo 5, apartado 1, de la Ley 1/91, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Será responsabilidad de la Autoridad Municipal el control de la calidad del aire; polvo, olores, emisiones de gases y ruidos, no debiendo superarse los niveles establecidos en la normativa urbanística y en la legislación vigente, así como el control de los procesos erosivos como consecuencia de los distintos movimientos de tierra, y el control de los vertidos de residuos de inertes y conducción de los mismos a los vertederos autorizados.

En la fase de puesta en funcionamiento o explotación las medidas correctoras serán: Durante esta fase, y tras la realización de la sectorización del ámbito en estudio las medidas correctoras y protectoras presentan un mayor peso específico más que en la modificación puntual de ampliación del presente proyecto objeto de estudio, en la instalación de las futuras actividades industriales, y su control y vigilancia medioambiental.

En todo momento, tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento, se deberán humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables, y siempre que se instalen en la zona sectorizada actividades industriales que se constituyan como focos de este tipo de partículas, cumpliendo en todo momento la legislación ambiental vigente.

No obstante, en la medida que nos ocupa, se realizarán labores de ornato y ajardinamiento en la fachada expuesta a la autovía, así como en el muro de la gasolinera. En todo momento se tratará de conseguir el máximo efecto estético sin que se oculte la visión de los edificios y construcciones.

El criterio agronómico establecido a la hora de fijar los marcos de plantación en las zonas ajardinadas será el de situar como mínimo un árbol por cada 25 m². Para asegurar la supervivencia del mismo, deberá proceder de vivero, y contar con al menos 2 ó 3 yemas prendidas. Se deberán plantar asimismo arbustos cada 2 m², y plantas ornamentales por cada 0,5 m².

En la zona expuesta cara al paso del ferrocarril se realizará la revegetación de la misma con especies vegetales autóctonas en la medida de lo posible, tanto en los lugares públicos como privados, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 27,

apartado b), de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de la Conservación de Espacios Naturales, y de la Fauna y Flora silvestres. En la elección de éstas deberá ponerse cuidado de modo que su plantación y desarrollo no suponga la instalación en ellas de aves que por su magnitud y porte puedan afectar a la red ferroviaria. De otro lado, también habrán de respetarse las distancias de plantaciones teniendo en cuenta la línea divisoria de heredades y siempre fuera de la zona de dominio público ferroviario, según artículo 591 del Código Civil.

Se habilitará al menos un «Punto Limpio» dentro de la zona del ámbito de actuación para la recogida selectiva de desechos industriales y específicos (residuos sólidos asimilables a urbanos), y evitar en la medida de lo posible el depósito de éstos en los contenedores habituales, según el artículo 53.3 del Decreto 218/99, de 26 de octubre, que aprueba el Plan Director Territorial de Residuos Urbanos de Andalucía. Con la periodicidad adecuada, y como mínimo una vez al año, se deberá vigilar el funcionamiento del alcantarillado para evitar posibles obstrucciones a la vez que la Red General de Saneamiento y la Red de Drenaje de aguas de escorrentía.

Finalmente, en dicha fase de explotación, las medidas preventivas que deberán tenerse en cuenta serán las que se citan a continuación: Cualquier instalación industrial que pretenda instalarse en la zona del ámbito deberá someterse a la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Prevención Ambiental (BOJA núm. 79, de 31 de mayo de 1994), y a sus Reglamentos.

Se deberá vigilar que toda actividad futura industrial que se implante en la zona deba contar con los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados. Si fuese necesario, en caso de grado de suficiente peligrosidad por actividad, se deberá elaborar un Plan de Emergencia Exterior que cuente con el apoyo de las autoridades locales, y restantes organismos implicados, tales como Bomberos, y Protección Civil, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación particular aplicable. Además, cada actividad industrial que se implante en la zona deberá hacer constar en sus correspondientes proyectos, en su caso, las áreas de carga y descarga, los viales proyectados, los contenedores necesarios distintos según su capacidad de generación de residuos, y finalmente el cerramiento perimetral de todo el recinto.

Igualmente, en el punto de salida de cada actividad industrial se instalará una arqueta de control de toma de muestras.

En la localización de las distintas actividades industriales que pretendan instalarse en el ámbito de actuación se tendrá en cuenta su actividad y grado de contaminación de manera que las más contaminantes se situarán lo más alejadas del poblado de «El Sotillo».

En cualquier caso, será obligación del consistorio local habilitar los «Puntos Limpios» necesarios para asegurar la recogida selectiva de basuras.

Todas las actividades e industrias que se instalen en la zona del ámbito de actuación deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece el anexo al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 846/86).

Se fomentará el empleo de sistemas de regulación de temperaturas y aislamientos térmicos en los edificios.

Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

Optimización del rendimiento energético en las instalaciones de combustión industriales. Empleo de tecnologías poco contaminantes.

Será exclusiva responsabilidad de la autoridad municipal:

- Control de la calidad del aire; polvo, olores, emisiones de gases y ruidos. No se deberán superar los niveles establecidos en la normativa urbanística y en la legislación vigente.

- Por otro lado, la gestión de los residuos sólidos urbanos inertes, así como cualquier otro tipo de residuos que se generen

tanto en la fase de construcción como de explotación, deberán cumplir en todo momento la Ley 10/98 de Residuos.

- El ayuntamiento del municipio tendrá además la obligación de vallar las parcelas sin edificar para evitar el vertido de residuos sólidos urbanos o agrarios de tipo eventual.

Derivado de la declaración previa de impacto ambiental.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse al Proyecto 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 obra y servicios (ejemplo: inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos).

En el contenido del Proyecto de Urbanización se incluirá un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico que deberá ser aprobado por esta Delegación Provincial, de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme y de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.

C.8.4.3. Recomendaciones para el desarrollo del Planeamiento.

Las determinaciones que establezca la Declaración de Impacto Ambiental de esta modificación del PGOU de Andújar, serán recogidas en la redacción de las figuras de desarrollo de planeamiento, específicamente en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

La implantación de industrias y actividades en este suelo industrial que por su naturaleza estén sometidas a cualquier procedimiento de Prevención Ambiental, por estar incluidas en el Anejo de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, deberán contar con la autorización ambiental obtenida mediante el procedimiento específico correspondiente.

C.8.5. Establecimiento de propuestas para la protección y mejora de los recursos paisajísticos.

C.8.5.1. Diseño del Parque Empresarial e Industrial. Es sabido por todos que los principales efectos ambientales relacionados con las actividades industriales son la degradación del entorno y el impacto paisajístico, la pérdida futura del uso del suelo, la exposición a productos tóxicos y riesgos derivados de la generación de residuos peligrosos, la contaminación del

suelo, del aire, agua, vertidos sólidos, emisión de gases de efecto invernadero y de gases que agotan la capa de ozono, vertidos líquidos, ruido, contaminación lumínica y los efectos relacionados con el transporte.

En la fase de diseño del Parque Empresarial e Industrial se han tenido en cuenta todas estas premisas y consideraciones de manera que en todo momento se ha pretendido evitar estas acciones y facilitar las acciones que permitan su solución, disminución y/o reducción. En base a lo anteriormente expuesto se han realizado las siguientes acciones destacables:

- Organización del espacio mediante zonas correspondientes a los sectores. Esta sectorización se compone de cuatro sectores que aglutinan la totalidad de la superficie correspondiente a la Modificación Puntual del PGOU.

- Localización de los espacios de equipamiento en zonas accesibles peatonalmente de manera que se consiga la reducción del tráfico rodado.

- Aplicación del porcentaje legal de zonas verdes, mejorando incluso los estándares urbanísticos previstos en la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) que requiere un 10% del total del suelo para las mismas y que se ha propuesto en un 13,34% mejorando a ésta notablemente. Habrá que evitar que la localización de las mismas sólo se realice en las zonas residuales y/o marginales. Sería aconsejable incluso destinar un 20% como mínimo a éstas para este uso, y sobre todo este porcentaje debería ser obligatorio cuando se realice la urbanización y parcelación del Sector I, puesto que como expusimos anteriormente, el mismo deberá actuar además de como elemento constituyente del Parque Empresarial e Industrial como Zona de Transición entre el borde de éste y el cultivo de olivar circundante. Con la ordenación vinculante propuesta se llega a un total del 21,12 % de suelo destinado a Espacios libres de uso y dominio público.

- Fijación a priori del tamaño de las parcelas a urbanizar en tamaños de 400, 1.500 y 2.500 m² respectivamente considerando estas superficies como unidades de base y dimensionamiento de las manzanas de forma óptima con radios mínimos de giro de 15 m, consideración de aparcamientos en batería en la mayor cantidad posible y de la forma más cercana a los emplazamientos de las diferentes actividades económico-industriales que se instalarán en el Parque Empresarial e Industrial, junto con un ancho mínimo de las vías de 3,5 m, ancho mínimo de los aparcamientos de 2,5 m, y ancho mínimo de las aceras de 2,00 m, y realización de bermas entre calzadas de 6,00 m de ancho que sean transitables peatonalmente y creen un espacio estético que embellezca la distribución dentro de la infraestructura del recinto. De esta forma el aprovechamiento medio de la zona de actuación de la Modificación Puntual del PGOU se establece en un 63.

- La percepción visual de las traseras y la medianería desde la autovía se impedirán mediante la realización de una pantalla vegetal en la fachada de la autovía y para conseguir la ocultación del muro de contención de la Estación de Servicio que se encuentra situada actualmente. El ajardinamiento de la fachada de la autovía se deberá realizar sin ocultamiento de la visión de los edificios, pero consiguiendo el máximo efecto estético y ornamental y teniendo en cuenta los siguientes criterios previos:

- Preferencia en la utilización de especies vegetales autóctonas.

- Marcos de Plantación Mínimos Recomendados:

- 1 árbol/20 m².
- 1 arbusto/2 m².
- 1 especie ornamental/0,5 m².

- Especies vegetales suministradas por viveros autorizados con grosor de tronco de 16-18 cm de perímetro, y teniendo

como mínimo 2-3 yemas prendidas. Aconsejable que sean yemas a ojo dormido de manera que se asegure la floración y fructificación posterior con un porcentaje mínimo de agarre del 90%.

- Previsión y establecimiento de pozos, aljibes y los sistemas de riego necesarios.

- La realización del Parque Empresarial e Industrial mediante su sectorización preverá la localización de las actividades económico-industriales más contaminantes que decidan implantarse en el mismo en las zonas adecuadas más alejadas tendiendo hacia el este, y sobre todo lo más lejos del poblado del El Sotillo, que queda situado en el margen derecho de la autovía A-4

- La urbanización y las zonas verdes deberán enfocarse de modo que propicien el ahorro energético, disminuyan la contaminación acústica y atmosférica, y faciliten el control climático. Las especies vegetales elegidas deberán ser especies adaptadas al lugar, con bajos requisitos de mantenimiento y de agua y que a su vez contribuyan a la biodiversidad faunística y florística del lugar.

- La realización de los distintos edificios destinados a albergar las diferentes actividades económicas dentro del Parque Empresarial e Industrial deberán tener en cuenta factores tales como el microclima, la ventilación, la contaminación acústica y todos los parámetros que puedan incrementar el potencial ahorro energético y de disminución de la contaminación, mediante el desarrollo de soluciones bioclimáticas con base en estudios arquitectónicos pormenorizados y de detalle. El diseño de las edificaciones se deberá realizar teniendo en cuenta la captación potencial de Energía Solar, minimizando las pérdidas de calor, y propiciando los mecanismos de ventilación y refrigeración natural.

- Será también aconsejable y necesario tener en cuenta en la redacción de cada uno de los Planes Parciales la división de parcelas de tamaño distinto con el objeto de mantener espacios libres de edificación, regular el comportamiento energético de las edificaciones (y que dependerá en gran medida de su localización), y proveer de accesos suficientes a las grandes parcelas.

- La infraestructura del Parque Empresarial e Industrial proveerá a cada parcela situada en el mismo con las dotaciones mínimas de luz, electricidad, telefonía, gas, acometida adecuada de agua, saneamiento y lucha contra incendios. Las bocas de incendio se colocarán según la normativa vigente en número suficiente, e incluso puede llegar a tener que constituirse un depósito de agua contra incendios para más de una empresa o zona de influencia.

- Respecto a los aparcamientos habrá que tener en consideración en cada uno de los sectores en primer lugar tratar de que cada empresa o actividad económica se encargue de cubrir sus necesidades, sobre todo cuando se trate de empresas que ocupen superficies grandes o la unión de varias parcelas, a la vez de optimizar el número de plazas de aparcamiento por actividad económica situada en el Parque Empresarial e Industrial.

- Localización dentro del Parque Empresarial e Industrial de al menos un Punto Limpio y prever la recogida selectiva de residuos propiciando la realización del control sobre los mismos y la atención sobre la necesidad de prestar asesoramiento sobre el tratamiento de los mismos teniendo en cuenta la colocación de los contenedores en lugares estratégicos que a la vez supongan el menor impacto visual y estético. La gestión de cualquier tipo de residuo que se generen tanto en la fase de construcción como en la de explotación en el Parque Empresarial e Industrial deberá cumplir la ley 10/1998 de Residuos. El vertido incontrolado que eventualmente pueda realizarse en las zonas adyacentes o próximas al Parque Empresarial e Industrial, e incluso en sus mismas instalaciones en las parcelas aún sin edificar deberá de ser controlado por la Administración Local, que además en este último caso deberá obligarse al

mantenimiento y realización del vallado de las parcelas urbanizadas sin edificar, para evitar estas situaciones.

C.8.5.2. Urbanización, construcción y edificabilidad en el Parque Empresarial e Industrial.

En la fase de urbanización, construcción y edificabilidad en el Parque Empresarial e Industrial que se implantará en los terrenos del ámbito de actuación de la Modificación Puntual «Llanos del Sotillo» del PGOU en Andújar, cada una de las distintas actividades económicas que vayan a implantarse en la zona del ámbito de actuación deberá contar con los permisos y licencias municipales además de comprometerse con el cumplimiento de la normativa ambiental y de seguridad.

La gestión del Parque Empresarial e Industrial deberá redactar una Ordenanza que regule los aspectos estéticos de las edificaciones y construcciones industriales que se ubiquen en el mismo y que se someterá a la aprobación de cada uno de los Planes Parciales. En este sentido se aconseja tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Deberán respetarse las servidumbres de paso y realizar un trazado en cada sector que garantice la continuidad de las mismas y el acceso a todas las parcelas ubicadas en el Parque Empresarial e Industrial. A la vez, y en cumplimiento de la Ley 290.2 de Ordenación de los Transportes Terrestres, deberá acondicionarse una vía de comunicación que asegure la realización de las labores del mantenimiento, y en particular en la zona entre el vallado y la vía férrea.

- Se determinará la realización de retranqueos fijos mínimos de tres metros a fachada.

- Las actividades económicas que requieran por tanto para su instalación de grandes superficies de terreno que contengan una o más veces las superficies base consideradas también deberán establecer en sus instalaciones espacios libres con el objetivo de destinarlos a usos dotacionales de aparcamientos (con el objeto de disminuir su incidencia en la vía pública tanto de sus trabajadores como de sus visitantes y/o clientes), como para zonas verdes internas que hagan de las mismas un entorno acogedor y respetuoso desde el punto de vista medioambiental.

- Las soluciones constructivas aprobadas para su implantación en la zona del ámbito de actuación de la Modificación Puntual del PGOU de Andújar deberán permitir la reutilización y el reciclaje de los residuos originados por su propia construcción. Además deberán incorporar criterios ambientales en su aprovisionamiento eligiendo materiales y productos sanos, reciclados y reciclables y suministradores con certificación ambiental.

- Los residuos originados por la construcción de las edificaciones de las distintas actividades industriales que se instalen en el Parque Empresarial e Industrial deberán someterse a un procedimiento de gestión medioambiental que asegure su recepción y/o posible reciclaje y se atribuirán responsabilidades de la gestión de los mismos para las empresas constructoras que deberán garantizar el destino más adecuado para los mismos a la vez que disminuir en la medida de lo posible su incidencia visual. En ningún momento se permitirá la incineración de residuos en las obras ni verter sustancias contaminantes en las redes de saneamiento, cauces públicos y/o la atmósfera.

- La implantación de cada una de estas edificaciones deberá tener en cuenta también la separación de las tierras en caso de extracción de las mismas en función de sus posibles aplicaciones mediante el acopio de las mismas para su posterior utilización en las zonas destinadas a jardines y zonas verdes.

- La margen derecha según la dirección de la autovía A-4 Madrid-Córdoba, deberá reservarse y preservarse con sus usos tradicionales frente a cualquier intento de ampliación o modificación futura del PGOU, actuando además como ele-

mento conservador del ecosistema íntimamente ligado al cauce fluvial del Río Guadalquivir, como compensación a la ocupación realizada por la presente Modificación Puntual realizada en el margen izquierdo y sobre la cual estamos desarrollando el presente estudio paisajístico.

- La edificabilidad total del ámbito de actuación de la Modificación Puntual queda establecida en un 71,8%, lo cual supone un aprovechamiento desde el punto de vista de ésta del 63%. Esto significa que casi el 40%, (concretamente el 37% restante), corresponde a la superficie de suelo urbanizable que se destinará a Zonas Verdes (13,34%), Equipamientos (6,03%) e infraestructuras (24,19%). En este sentido y respecto de estos datos nos parece adecuado de nuevo reiterar que la edificabilidad y los espacios destinados a Zonas Verdes deberían de someterse por un lado una planificación central globalizada que recoja en primer término las intenciones y programas en su totalidad del futuro Parque Empresarial e Industrial, y por otro lado a la aprobación particularizada de cada Plan Parcial en la que se podrá adoptar el aumento del porcentaje de suelo destinado a las mismas, hecho que nos resulta obligatorio e indispensable cuando nos referimos al Sector I, por su situación de límite, y en el que como mínimo nunca debería ser inferior al 15%.

- Finalmente, las edificaciones instaladas en el Parque Empresarial e Industrial que se realizará en el ámbito de la Modificación Puntual «Llanos del Sotillo» en Andújar se ajustarán a las limitaciones acordadas en los Planes Parciales, presentando de forma general en su construcción como máximo una planta baja y dos plantas. La altura de los edificios así como la estética de los mismos deberá de aprobarse por la autoridad local competente, cumplir las exigencias legales vigentes establecidas, y verificar la normativa interna consensuada y aprobada por la gestión del Parque Empresarial e Industrial, que velará en todo momento por el acondicionamiento y el ornato de cualquiera de las actividades económicas en él instaladas.

C.8.5.3. Funcionamiento del Parque Empresarial e Industrial.

En la fase de explotación y funcionamiento del Parque Empresarial e Industrial la Autoridad Municipal deberá impulsar la constitución de una «Entidad de Conservación» del mismo, junto con la creación de la figura de un gestor especializado del mismo y la potenciación de éste a la vez que elaborar un programa de información y comunicación ofrecida a las actividades económicas instaladas que vele en todo momento por la calidad paisajística y ambiental en el mismo.

La gestión del Parque Empresarial e Industrial deberá preocuparse por la realización de las siguientes tareas:

- Elaboración y producción de un Reglamento Interno consensuado de Buenas Prácticas Ambientales y velar por el cumplimiento de los acuerdos y las normas adoptadas.

- Optimizar la ocupación de los vehículos en los desplazamientos para lograr reducir la ocupación de éstos de la vía pública, controlar la emisión de contaminantes ambientales, y a la vez, disminuir el efecto estético, acústico y paisajístico negativo que origina la existencia de un tráfico no regulado o mal regulado.

- Fomentar el uso de los aparcamientos comunes, habilitando lugares específicos para el tráfico pesado (camiones).

- Cuidar de que la señalización informativa se encuentre actualizada, visible, y sea suficientemente clara para facilitar la accesibilidad.

- Prestar servicios de transporte colectivo y público.

- Realización y puesta en funcionamiento de Centros de Reciclaje, o en su defecto de Centros de Transferencia para residuos.

- Realizar y poner en práctica una normativa sobre la edificabilidad, características estéticas y dimensionamiento, que venga reflejada en el «Libro del Edificio» de modo que actúe de

norma para cualquier tipo de construcción que vaya a instalarse en el futuro Parque Empresarial e Industrial.

- La gestión del Parque Empresarial e Industrial deberá valorar la posibilidad de contar con un equipo de bomberos mancomunado así como de potenciar a nivel de «pequeña y mediana empresa» el servicio de prevención.

- El mantenimiento de las infraestructuras ubicadas en el Parque también será responsabilidad de la entidad gestora del mismo, para lo cual es recomendable que ésta cuente con un programa preventivo y correctivo de carácter histórico en relación a los elementos instalados, sus revisiones y sus reparaciones. Así mismo, en el servicio de conservación deberá establecerse un mantenimiento preventivo de los colectores, bocas de riego y redes de agua (tanto de abastecimiento como de recogida o saneamiento).

- Será conveniente también la realización de campañas formativas/informativas específicas de información para todas las actividades económicas o empresas ubicadas en el Parque Empresarial e Industrial.

- Resultará también obligatorio el mantenimiento de las estructuras dotacionales y las Zonas Verdes, para evitar que se transformen debido a la desidia en zonas marginales y abandonadas y descuidadas con el objetivo de conseguir en todo momento velar por la estética y el ornato en toda la superficie del Parque Empresarial e Industrial. Esta tarea deberá implementarse con la optimización del consumo de agua, establecimiento de soluciones comunes para la limpieza en las salidas de las empresas, colocación de papeleras en los lugares en los que se prevea u observe su necesidad y la realización de tratamientos colectivos de lucha contra plagas cuando éstas afecten a todo el Parque Empresarial e Industrial.

- Las acciones encaminadas a mejorar la calidad del aire se realizarán en primer lugar mediante el ofrecimiento de la información necesaria a las actividades económicas que intenten ubicarse en las instalaciones del Parque Empresarial e Industrial o ya se encuentren en él localizadas y su actividad genere o produzca emisiones. La gestión del Parque Tecnológico deberá brindar información periódica sobre los niveles de emisión de ruidos y de humos, gestionar correctamente el tráfico, preocuparse porque la construcción de chimeneas tenga la altura adecuada así como de la necesidad de que éstas cuenten con un sistema de filtrado que reduzca sus emisiones a la atmósfera, y finalmente, distribuir las empresas que por su actividad sean emisoras de contaminantes por zonas con el objeto de evitar problemas de contaminación por acumulación.

- Finalmente, la gestión del Parque Tecnológico deberá valorar la posibilidad de instalar Puntos Móviles Limpios, localizar un punto para hormigón, dotar toda la superficie del ámbito de actuación de los contenedores adecuados y la coordinación de todas las actividades de conservación/mantenimiento y sensibilización/información.

C.9. Gestión y ejecución urbanística. Según los artículos 107 y 108 de la LOUA:

Artículo 107. Sistemas de actuación.

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

- a) Expropiación.
- b) Cooperación.
- c) Compensación.

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 108. Elección del sistema de actuación.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración determine en cada caso mediante elección motivada entre los tres sistemas de actuación de acuerdo con los artículos 2, 3, 4 y 5 de esta Ley, teniendo en cuenta las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

2. No obstante lo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste.

El sistema de actuación para llevar a cabo la ordenación del Polígono, que se fija y se contempla en este instrumento de planeamiento será el de cooperación.

A los efectos de lo recogido por el artículo 123.2 de la LOUA, el procedimiento al que han de ajustarse los propietarios de los cuatros sectores en que se divide el polígono para abonar los gastos de urbanización y gestión (bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo), será el establecido por los artículos 186 al 193 del Reglamento de Gestión urbanístico (RD 3288/1978).

Por otro lado en previsión del artículo 18 de la LOUA, se decide fijar como prioritaria la realización del sector 2, de los grafiados en el plano de sectorización, no habiendo, posteriormente ningún problema para la realización de cualquiera de

los otros tres al estar todos los sistemas generales resueltos, al cargársele al primero.

Artículo 18. Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos.

1. Los instrumentos de planeamiento, cuando resulte propio de la ordenación urbanística que establezcan, podrán contener la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación, conforme a los requisitos y reglas establecidos en esta Ley.

2. Igualmente, con carácter general o para determinados sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística, los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:

a) La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior.

b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.

c) La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitios en el centro histórico.

b) El plan de sectorización especificará los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector.

FICHAS DE LOS SECTORES

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR 1.

FASE DE SUELO:	URBANIZABLE SECTORIZADO		
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL		
INICIATIVA DE PLANAMIENTO:	PUBLICA		
SISTEMA DE ACTUACION:	COOPERACIÓN		
PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO:	Primer Cuadrinio. Posterior al sector 2.		
SUPERFICIE TOTAL:	342.998 m ²	S.G.EXT 2: M2	12.793
		S.G. INTERIORES: M2	

OBJETIVOS:

Ccompletar la unión del poligono con el enlace de marmolejo.
 Urbanizar nuevo suelo para usos productuvos (insustriales, comercio y oficinas), generando una oferta cualitativamente distinta de la de otras zonas industriales.

USOS:

USO GLOBAL CARACTERISTICO: PRODUCTIVO
 USOS PORMENORIZADO PROHIBIDOS: Industria de categoria III, Residencial excepto vivienda de guarda a parcelas productivas

INDICE MAXIMODE EDIFICABILIDAD: (m²/m²): 0,6372 **218.546 m²**

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAD:

DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD (m² Construidos):

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">PROPIETARIOS SECTOR</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">186.116</td></tr> </table>	PROPIETARIOS SECTOR	186.116	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">PROPIETARIOS SISTEMAS GENERALES</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">INTERIORES</td> <td style="text-align: center;">EXT. SG2</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">6.941</td> </tr> </table>	PROPIETARIOS SISTEMAS GENERALES	INTERIORES	EXT. SG2		6.941	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">AYUNTAMIENTO</td><td style="text-align: center;">Total sector</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">Cesion 10 %</td> <td style="text-align: center;">Exc. Apr</td> <td style="text-align: center;">Social</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20.680</td> <td style="text-align: center;">4.810</td> <td style="text-align: center;">218.546</td> </tr> </table>	AYUNTAMIENTO		Total sector	Cesion 10 %	Exc. Apr	Social	20.680	4.810	218.546	
PROPIETARIOS SECTOR																			
186.116																			
PROPIETARIOS SISTEMAS GENERALES																			
INTERIORES	EXT. SG2																		
	6.941																		
AYUNTAMIENTO		Total sector																	
Cesion 10 %	Exc. Apr	Social																	
20.680	4.810	218.546																	

El ayuntamiento recibirá de los propietarios del sector la cantidad de 27.952 m² x 90,15 €/m² =2.519.873 € a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto de pago de los sistemas generales exteriores SG1,del área de reparto en la que está incluido el sector, o el aprovechamiento equivalente. El coste anterior se incrementará en el IPC anualmente. La ejecución de las obras correspondientes al SG2, serán costeadas por los proprietarios de este sector y del suelo correspondiente al SG2 asignado.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

SUELO TOTALES	ESPACIOS LIBRES	COMERCIAL	DEPORTIVO	SOCIAL
94.503	80.783	3.430	6.860	3.430

Se deberá de garantizar 1 plazas de aparcamiento por cada 100 mts edificable público según el artículo 17.3 de la LOUA, pudiendose ser según el 17.2.b. 0,5 públicas y 0,5 privadas, por cada 100 m de techo. Considerando los stqndares urbanísticos mejorados.

INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION:

Según plano de ordeanción vinculante. Los espacios libres se concentrarán prncipalmente junto al nudo de acceso a al autovía.

La parcela mínima para uso productivos será de 400 m². Las edificaciones no podrán superar las III (B+2) plantas y responderán a la tipología de industria escaparate con frente de oficina y exposición. Las parcela que den fachada a la autovía seran de tipología de edificación aislada

Se deberán resolver de forma homogenea el tratamiento de la fachada sobre la autovía:

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR 2.

FASE DE SUELO:	URBANIZABLE SECTORIZADO		
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL		
INICIATIVA DE PLANAMIENTO:	PUBLICA		
SISTEMA DE ACTUACION:	COOPERACIÓN		
PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO:	Primer Cuadrinio. Primer desarrollo del ámbito		
SUPERFICIE TOTAL:	429.327	m2	
		S.G.EXT 1: M2	130.224
		S.G.EXT 3: M2	16.012
		S.G. INTERIORES: M2	

OBJETIVOS:

Completar la unión del polígono con el enlace de marmolejo y el de Andujar, Resolver todos los sistemas generales del área de reparto.

Urbanizar nuevo suelo para usos productivos (industriales, comercio y oficinas), generando una oferta cualitativamente distinta de la de otras zonas industriales.

USOS:

USO GLOBAL CARACTERISTICO: PRODUCTIVO

USOS PORMENORIZADO PROHIBIDOS: Industria de categoría III, Residencial excepto vivienda de guarda a parcelas productivas

INDICE MAXIMO DE EDIFICABILIDAD: (m2/m2): 0,7163 **307.540** m2

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAD:

DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD (m2 Construidos):

<table border="1"> <tr> <td colspan="2">PROPIETARIOS SECTOR</td> </tr> <tr> <td colspan="2">232.959</td> </tr> </table>	PROPIETARIOS SECTOR		232.959		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">PROPIETARIOS SISTEMAS GENERALES</td> </tr> <tr> <td>SG1</td> <td>SG3</td> </tr> <tr> <td>70.661</td> <td>8.689</td> </tr> </table>		PROPIETARIOS SISTEMAS GENERALES		SG1	SG3	70.661	8.689	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">AYUNTAMIENTO</td> <td rowspan="2">Total Sector</td> </tr> <tr> <td>Cesion 10 %</td> <td>Exc. Ap</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>4.769</td> <td>307.540</td> </tr> </table>		AYUNTAMIENTO		Total Sector	Cesion 10 %	Exc. Ap	-	4.769	307.540
	PROPIETARIOS SECTOR																					
232.959																						
PROPIETARIOS SISTEMAS GENERALES																						
SG1	SG3																					
70.661	8.689																					
AYUNTAMIENTO		Total Sector																				
Cesion 10 %	Exc. Ap																					
-	4.769	307.540																				

El ayuntamiento recibirá de los propietarios del sector la cantidad de 34.988 m2 x 90,15 €/m2 =3.155.069,72 € a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto de pago de los sistemas generales exteriores SG1,del área de reparto en la que está incluido el sector, o el aprovechamiento equivalente. El coste anterior se incrementará en el IPC anualmente. La ejecución de las obras correspondientes al SG3, serán costeadas por los propietarios de este sector y del suelo correspondiente al SG3 asignado

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

SUELO TOTALES	ESPACIOS LIBRES	COMERCIAL	DEPORTIVO	SOCIAL
89.611	72.438	4.293	8.587	4.293

INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION:

Según plano de ordeación vinculante. Este sector realiza todos los S.S.G.G. Los espacios libres se concentrarán principalmente en franja paralela y lindera a la autovía.

La parcela mínima para uso productivos será de 400 m2. Las edificaciones no podrán superar las III (B+2) plantas y responderán a la tipología de industria escaparate con frente de oficina y exposición.Las parcelas que den fachada a la autovía seran de tipología de edificación aislada

Se deberán resolver de forma homogenea el tratamiento de la fachada sobre la autovía.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR 3.

FASE DE SUELO:	URBANIZABLE SECTORIZADO		
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL		
INICIATIVA DE PLANAMIENTO:	PUBLICA		
SISTEMA DE ACTUACION:	COOPERACIÓN		
PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO:	Primer Cuadrinio. Posterior al sector 2.		
SUPERFICIE TOTAL:	252.765	m ²	9.427
		S.G.EXT 4: M2	
		S.G. INTERIORES: M2	

OBJETIVOS:

Completar la unión del sector 2 con el Enlace de Andujar.

Urbanizar nuevo suelo para usos productivos (industriales, comercio y oficinas), generando una oferta cualitativamente distinta de la de otras zonas industriales.

USOS:

USO GLOBAL CARACTERISTICO: PRODUCTIVO

USOS PORMENORIZADO PROHIBIDOS: Industria de categoría III, Residencial excepto vivienda de guarda a parcelas productivas

INDICE MAXIMODE EDIFICABILIDAD: (m²/m²): 0,748 **189.061** m²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAD:

DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD (m² Construidos):

PROPIETARIOS SECTOR 137.154	PROPIETARIOS SISTEMAS GENERALES	AYUNTAMIENTO		Total sector
	Ext. SG4 5.115	Cesion 10 % 15.239	Exc. Apr 31.552	189.061

El ayuntamiento recibirá de los propietarios del sector la cantidad de 20.599 m² x 90,15 €/m² = 1.856.999,85 € a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto de pago de los sistemas generales exteriores SG1, del área de reparto en la que está incluido el sector, o el aprovechamiento equivalente. El coste anterior se incrementará en el IPC anualmente. La ejecución de las obras correspondientes al SG4, serán costeadas por los propietarios de este sector y del suelo correspondiente al SG4 asignado.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

SUELO TOTALES 45.775	ESPACIOS LIBRES 35.664	COMERCIAL 2.528	DEPORTIVO 5.055	SOCIAL 2.528
-------------------------	---------------------------	--------------------	--------------------	-----------------

INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION:

Según plano de ordeación vinculante. Este sector realiza todos los S.S.G.G. Los espacios libres se concentrarán principalmente en franja paralela y lindera a la autovía.

La parcela mínima para uso productivos será de 400 m². Las edificaciones no podrán superar las III (B+2 plantas y responderán a la tipología de industria escaparate con frente de oficina y exposición. Las parcelas que den fachada a la autovía serán de tipología de edificación aislada.

Se deberán resolver de forma homogénea el tratamiento de la fachada sobre la autovía:

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR 4.

FASE DE SUELO:	URBANIZABLE SECTORIZADO		
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL		
INICIATIVA DE PLANAMIENTO:	PUBLICA		
SISTEMA DE ACTUACION:	COOPERACIÓN		
PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO:	Primer Cuadrinio. Posterior al sector 2.		
SUPERFICIE TOTAL:	240.521	m ²	8.971
			S.G.EXT 5: M2
			S.G. INTERIORES: M2

OBJETIVOS:

Completar la unión del sector 2 con el Enlace de Andujar.

Urbanizar nuevo suelo para usos productivos (industriales, comercio y oficinas), generando una oferta cualitativamente distinta de la de otras zonas industriales.

USOS:

USO GLOBAL CARACTERISTICO: PRODUCTIVO
 USOS PORMENORIZADO PROHIBIDOS: Industria de categoría III, Residencial excepto vivienda de guarda a parcelas productivas

INDICE MAXIMODE EDIFICABILIDAD: (m²/m²): 0,6439 **154.867** m²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAD:

DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD (m² Construidos):

PROPIETARIOS SECTOR 130.510	PROPIETARIOS SISTEMAS GENERALES		AYUNTAMIENTO		Total sector 154.867
	INTERIORES	EXT. SG 5. 4.868	Cesion 10 % 14.501	Exc. Aprov. 4.988	

El ayuntamiento recibirá de los propietarios del sector la cantidad de 19.601 m² x 90,15 €/m² = 1,767,030,15 € a la aprobación del proyecto de reparcelación del mismo en concepto de pago de los sistemas generales exteriores SG1, del área de reparto en la que está incluido el sector, o el aprovechamiento equivalente. El coste anterior se incrementará en el IPC anualmente. La ejecución de las obras correspondientes al SG5, serán costeadas por los propietarios de este sector y del suelo correspondiente al SG5 asignado.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

SUELO TOTALES 64.750	ESPACIOS LIBRES 55.129	COMERCIAL 2.405	DEPORTIVO 4.810	SOCIAL 2.405
-------------------------	---------------------------	--------------------	--------------------	-----------------

INDICACIONES SOBRE LA ORDENACION:

Según plano de ordeación vinculante. Los espacios libres se concentrarán principalmente junto al nudo de acceso a al autovía.

La parcela mínima para uso productivos será de 400 m². Las edificaciones no podrán superar las III (B+2) plantas y responderán a la tipología de industria escaparate con frente de oficina y exposición. Las parcelas que den fachada a la autovía seran de tipología de edificación aislada

Se deberán resolver de forma homogénea el tratamiento de la fachada sobre la autovía.