

Andalucía, establece que la modalidad de Ayudas «Médica, Protésica y Odontológica» tendrá el carácter de actividad continuada a lo largo de cada ejercicio.

Segundo. El Capítulo I y la Sección 1.ª del Capítulo II de la citada Orden recogen la regulación de cuanto se refiere a la expresada modalidad «Médica, Protésica y Odontológica».

Por todo ello, esta Delegación Provincial, en uso de las competencias establecidas en el artículo 9.6.b) de la Orden de la Consejería de Justicia y Administración Pública de 10 de noviembre de 2000, por la que se delegan competencias en diversas materias (BOJA núm. 138, de 30 de noviembre) modificada por la Orden 12 de diciembre (BOJA 2, de 3 de enero) y la Disposición Adicional Segunda de la Orden de la Consejería de Justicia y Administración Pública de 18 de abril de 2001 (BOJA núm. 53 de 10 de mayo),

SE RESUELVE

Publicar los listados definitivos de excluidos y complementario de admitidos de las Ayudas de Acción Social para el personal al servicio de la Administración de la Junta de Andalucía, modalidad «Médica, Protésica y Odontológica» correspondiente a las solicitudes presentadas entre el 1 de marzo de 2005 y 30 de abril de 2005 por el personal al servicio de la Administración de la Junta de Andalucía con destino en la provincia de Málaga.

Contra lo establecido en la presente resolución, que agota la vía administrativa, el personal funcionario y no laboral podrá interponer recurso de reposición, con carácter potestativo, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de su publicación, de acuerdo con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo correspondiente, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. El personal laboral podrá interponer reclamación previa a la vía judicial laboral, conforme a lo dispuesto en los artículos 120 y siguientes de la citada Ley 30/1992, y 69 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/1995, de 7 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Procedimiento Laboral.

Málaga, 26 de octubre de 2005.- La Delegada, Aurora Santos García de León.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 12 de julio de 2005, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente 10-090-05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación Puntual del PGOU (Redelimitación del SUNP-9) de Bailén (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 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12 de julio de 2005 por la que

se aprueba definitivamente el expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Bailén (Jaén), Expediente 10-090-05.

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

RESOLUCION DE 12 DE JULIO DE 2005, DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO U URBANISMO DE JAEN, REFERENTE AL EXPEDIENTE 10-090-05, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE SUNP-9 (JAEN) EXPEDIENTE 10-090-05

Examinado el expediente administrativo relativo a Modificación Puntual del PGOU (Redelimitación del SUNP-9), 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 Bailén, 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 fecha 26.5.05, 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:

1. La mayor parte de los terrenos objeto de la modificación están clasificados como Suelo Urbano y calificados para Uso Industrial, siéndoles de aplicación la Ordenanza núm. 5, Industrial, Grado 3.º y se propone un cambio de grado dentro de la ordenanza de aplicación, de grado 3.º a 1.º.

2. Por otra parte una nueva delimitación del SUNP-9 para que parte de los terrenos del mismo (un 23,18% de la superficie total del sector) cambien su clasificación de Suelo Urbanizable No Programado a Suelo Urbano.

Sobre los terrenos objeto de la modificación se delimitan dos nuevas Unidades de Ejecución, UE36 y UE-37.

Segundo. La propuesta se encuentra justificada en base a la ubicación de los terrenos, muy próximos a los sectores PP-4 y PP-2, con parcelas destinadas a industrias de tamaño pequeño y medio, y no deseando por su proximidad a la zona residencial la instalación en los terrenos de grandes industrias, que son las que se prevén en la ordenanza 530, se propone un cambio de grado, de 3.º a 1.º, así como la nueva

delimitación del SUNP-9, ya que los terrenos donde se ubicaba la antigua cerámica San Cristóbal invaden la franja derecha de dicho sector.

Tercero. Del examen de la propuesta se considera lo siguiente:

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

- El aumento de aprovechamiento que se produce en las unidades de ejecución delimitadas en Suelo Urbano es mínimo, de $0,7\text{ m}^2/\text{m}^2$ a $0,804\text{ m}^2/\text{m}^2$ en la UE-36 (incluyendo el suelo procedente del SUNP-9) y a $0,856\text{ m}^2/\text{m}^2$ en la UE-37, y está justificado por el cambio de grado dentro de la ordenanza industrial, que establece una edificabilidad neta máxima por parcela de $1,1\text{ m}^2/\text{m}^2$. En el suelo que se reclasifica, no se supera la edificabilidad de $1\text{ m}^2/\text{m}^2$, cumpliendo el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que establece que cuando se refiera al uso característico industrial la edificabilidad no será superior a 1 m^2 de techo por metro cuadrado de suelo.

- En el mismo artículo de la LOUA, se establece en cuanto reservas para dotaciones:

2.ª) Las reservas para dotaciones:

- a) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el 14 y el 20% de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 10% a parques y jardines; además entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

En el suelo que se reclasifica, $14.817,50\text{ m}^2$, la superficie destinada a zona verde es de $1.481,75\text{ m}^2$ (10% de la superficie) y la destinada a equipamiento $592,70\text{ m}^2$ (4% de la superficie), igualmente se indica que se reservarán 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 de techo edificable, cumpliendo los estándares mínimos.

- El contenido documental debe ser adecuado e idóneo para el total desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando los documentos sustitutos de los correspondientes del planeamiento general vigente, tal como establece el artículo 36.2.b de la LOUA. Ya que se modifica el sector SUNP-9, el documento técnico debe recoger además de la ficha en el estado actual (página 5 de la memoria), la ficha en el estado reformado tras la modificación.

- Se observan los siguientes errores en el documento técnico:

En la página 8 de la memoria, los datos de las superficies no se corresponden con los de los planos 9. Alineaciones, cotas y rasantes de ordenación resultante. (E: 1/1.000). y 10. Ordenación pormenorizada en UE-36 y UE-37. (E: 1/1.000).

Lo mismo sucede en la página 4 del Estudio de Impacto Ambiental.

En la página 14 de la memoria, en la ficha de la unidad de ejecución UE-37, la edificabilidad bruta máxima que se indica es de $0,649\text{ m}^2/\text{m}^2$, sin embargo en la página 8, la edificabilidad de la UE-37 es de $0,856\text{ m}^2/\text{m}^2$.

Lo mismo sucede en el texto del Estudio de Impacto Ambiental.

En el estudio de impacto ambiental además de modificar los apartados 4. Prescripciones de corrección, control y desarrollo, y 5.3. Prescripciones de control y desarrollo ambiental del planeamiento también se tiene que modificar el apartado 1.3. Usos globales e infraestructuras. Fichas de las unidades de Ejecución previstas (UE núm. 36 y UE núm. 37).

- Se informa la propuesta favorablemente, debiendo recoger el documento técnico las observaciones realizadas referentes a documentación y errores en el texto.

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.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2. B.a) y art. 33.2.b, ambos 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, procede:

- 1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la formulación de Modificación Puntual del PGOU. (Redelimitación del SUNP-9), 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 Bailén.

- 2.º Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse los errores observados en el fundamento tercero, tras lo cual se remitirán dos ejemplares del documento técnico completo a la Delegación Provincial, a efectos de registro y publicación.

- 3.º Se autoriza al Vicepresidente Segundo de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de los errores señalados, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo.

- 4.º Se autoriza al Vicepresidente Segundo de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de los errores señalados, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuenta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

- 5.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.

ANEXO I

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAILEN EN LOS TERRENOS DE LA ANTIGUA CERAMICA SAN CRISTOBAL Y OTROS COLINDANTES PARA CAMBIO DE GRADO 3.º A GRADO 1.º DENTRO DE LA ORDENANZA NUM. 5 INDUSTRIAL DE APLICACION, Y REDELIMITACION DEL SUNP-9

1. INTRODUCCION

La presente Modificación Puntual del PGOU de Bailén se redacta por iniciativa de su Excmo. Ayuntamiento con objeto de posibilitar el desarrollo, urbanización y edificación de los terrenos

sitos en la margen inferior izquierda de la N-IV, en el PK-297, cuya delimitación se aporta en los planos adjuntos, y que se corresponden por un lado con las parcelas propiedad de Promociones Duaro, S.L. con referencia catastral urbana 0864008, 0864050 (según Título de la Propiedad aportado por el interesado, aunque en realidad también se corresponden, en base al levantamiento topográfico aportado por el mismo, con la parcela de referencia catastral urbana 0864051 y parte de las parcelas 394, 409 y 410 del polígono 26 del Catastro de Rústica de Bailén), y por otro lado con la parcela propiedad de don Francisco Javier López Fuentes, de referencia catastral urbana 0864009.

En las parcelas descritas en primer lugar estuvo emplazada la antigua cerámica San Cristóbal, hoy desaparecida, y en la parcela descrita en último lugar se encuentra actualmente un almacén de Repsol Butano.

Actualmente, el 78,13% aproximadamente de dichos terrenos están clasificados según la vigente revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 5 de junio de 1992 como suelo urbano y calificados para uso industrial, siéndoles de aplicación la Ordenanza núm. 5, Industrial, Grado 3.º.

El resto de los terrenos, un 21,87% respecto al total, están clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, correspondiéndose con parte de los terrenos delimitados dentro del ámbito del sector SUNP-9 del PGOU de Bailén.

Por la ubicación específica de los terrenos, dando fachada a la N-IV, y muy próximos a sectores como el PP-4 y PP-2, ya desarrollados y urbanizados, que dan también fachada a la carretera con parcelas destinadas a industrias de tamaño pequeño y medio, y no siendo deseable por su proximidad a la zona residencial la instalación en estos terrenos de grandes industrias por las molestias que pudieran ocasionar a la población, que son las que se prevén en la ordenanza 5-3.º, se propone un cambio de grado dentro de la ordenanza que le es de aplicación, de grado 3.º a grado 1.º, así como una nueva delimitación del SUNP-9, ya que los terrenos donde se ubicaba la antigua cerámica San Cristóbal, tras un levantamiento exhaustivo de los mismos aportado por el propietario, invaden la franja derecha de dicho sector, suponiendo respecto al mismo un 23,18% de la superficie total.

Con la presente modificación se pretende también que los terrenos ocupados por la antigua cerámica San Cristóbal que invaden el SUNP-9, también cambien su clasificación, de Suelo Urbanizable No Programado a Suelo Urbano, pues el desarrollo de dicho sector es manifiestamente inviable, debido a la ubicación del mismo –aislado de todos los servicios urbanos e infraestructuras, al tipo de los terrenos –barreros, y a las condiciones que para su desarrollo le impone el PGOU de Bailén –entre ellas, la conexión con la N-IV mediante una vía con sección mínima de 18 m, así como las raquetas de diámetro suficiente para posibilitar los giros de los camiones de gran longitud, pudiéndose comprobar in situ que dicha conexión es prácticamente imposible, debido por un lado a que la franja existente entre el sector SUNP-9 y la N-IV está ocupado por construcciones e industrias de gran tamaño, y por otro lado a la existencia de pequeñas edificaciones destinadas a servicios terciarios e industrias de pequeño tamaño que dan fachada a la N-IV, que impiden la viabilidad de dicha vía.

Con esta propuesta se posibilita la generación de una trama urbana más acorde al entorno y a las necesidades de la zona, y la creación de suelo para uso industrial, muy demandado últimamente, evitándose igualmente la instalación en los terrenos que nos ocupan de grandes industrias que puedan producir molestias a la población, dada la cercanía de dichos terrenos objeto de la Modificación Puntual a la zona residencial.

1.1. Antecedentes.

Con fecha 17 de junio de 2004 se suscribe Convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Bailén, «Promocio-

nes Duaro, S.L.» y don Francisco Javier López Fuentes para la Modificación Puntual del PGOU de Bailén en los terrenos de la antigua cerámica San Cristóbal y otros colindantes, por medio del cual el Ayuntamiento se compromete a redactar y tramitar la Modificación Puntual citada en el ámbito de los terrenos de propiedad de «Promociones Duaro, S.L.» y don Francisco Javier López Fuentes, delimitando una o dos nuevas unidades de ejecución con objeto de cambiar la ordenanza de aplicación de dichos terrenos, que pasará de ser la Ordenanza 5-3.º, Industrial Grado 3.º a la Ordenanza 5-1.º, Industrial Grado 1.º. Como consecuencia del cambio de edificabilidad resultante, en caso de aprobación definitiva de la modificación, los propietarios de los terrenos, cada uno en el ámbito de su respectiva UE, se comprometen a ceder a Ayuntamiento el viario resultante de las ordenaciones propuestas y aceptadas por el Ayuntamiento, así como el 10% del aprovechamiento lucrativo, cuyo valor monetarizado se concreta en el Convenio.

El Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2004, aprobó el Convenio citado, quedando inscrito en el Registro del Ayuntamiento bajo el núm. 2. La aprobación se publica en el BOP núm. 167 de 21 de julio de 2004. Tanto la copia del convenio como de la publicación se adjuntan en el Anexo 1.

2. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

2.1. Marco legal.

La base jurídica de la presente figura de Planeamiento es la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154 de 31 de diciembre de 2002).

En base a la disposición transitoria novena de la Ley antes mencionada, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria, y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, y mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única de dicha Ley, los siguientes Reglamentos:

a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

b) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

El artículo 36 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, desarrolla el Régimen de la Innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento. Estas innovaciones se podrán llevar a cabo mediante su Revisión o Modificación.

Cualquier Innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

El artículo 154 del Reglamento de Planeamiento especifica el significado de los términos Revisión y Modificación, señalando para este último que se producirá cuando la alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación, calificación o programación del Plan General de Ordenación Urbanística.

En la Normativa Urbanística del vigente PGOU de Bailén, se señala en el Título I, Capítulo I, lo siguiente:

1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él, que puedan realizarse sin considerar la Globalidad del Plan, por no afectar a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación.

2. Toda Modificación se ajustará a cuanto le fuere de aplicación a estas normas o a cualquier otro de los documentos de alcance normativo que compone el Plan.

3. Toda Modificación se producirá con el grado de definición correspondiente al Planeamiento General. Cualquiera que sea la magnitud y la trascendencia de la Modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como también deberá justificarse la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

2.2. Antecedentes.

La presente Modificación Puntual tiene como referencia el PGOU de Bailén.

El 78,13% de los terrenos objeto de la presente modificación están clasificados, según la vigente revisión del PGOU de Bailén, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 5 de junio de 1992, como suelo urbano y calificados para uso industrial, siéndoles de aplicación la Ordenanza núm. 5, Industrial, Grado 3.º.

A dichos terrenos le son de aplicación las condiciones establecidas en la Ordenanza núm. 5 Industrial, Grado 3.º, contenidas en el Capítulo 6 del Título X «Condiciones Particulares de Suelo Urbano», de las Normas Urbanísticas del PGOU, y le son exigibles entre otras las siguientes condiciones:

«...Condiciones de las parcelas.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las siguientes condiciones:

- Longitud mínima de fachada: Treinta (30) metros.
- Superficie mínima de parcela: cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- La forma de la parcela deberá permitir inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a treinta (30) metros.

Posición de la edificación:

- Retranqueo mínimo de siete (7) metros en lo que respecta a la línea frontal de la edificación (fachada).
- Retranqueo mínimo de cinco (5) metros respecto a los linderos laterales y lindero testero.

Ocupación de parcela:

- Sesenta por ciento (60%).
- Coeficiente de edificabilidad cero con siete (0,7) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

Altura de la edificación:

- Dos plantas (B + I), con diez (10) metros de altura máxima a cornisa y catorce (14) metros de altura máxima a cumbre...»

El resto de los terrenos, un 21,87% respecto al total, están clasificados como Suelo Urbanizable No Programado correspondiéndose con parte de los terrenos delimitados dentro del ámbito del sector SUNP-9 del PGOU.

A dichos terrenos le son de aplicación las condiciones establecidas en la ficha del sector SUNP-9 del artículo VI.2.5 «Fichas de los sectores de Suelo Urbanizable No Programado», del Capítulo 2 «Suelo Urbanizable No Programado» del Título VI «Régimen de Suelo Urbanizable», de las Normas Urbanísticas del PGOU.

El contenido de la ficha es el siguiente:

- Sector SUNP núm. 9:

Superficie: 68.124 m²; se le asignan 5.695 m² del Sistema General Exterior SG.

Objetivos: Posibilitar el desarrollo de nuevo Suelo Industrial en parcelas de mediano o gran tamaño.

Condiciones de desarrollo:

- El PAU no podrá ser desarrollado hasta que se haya tramitado y concluido la urbanización del sector PP-2.
- Deberá resolver adecuadamente la conexión con la N-IV mediante una vía con sección mínima, a todo lo largo de 18 metros, así como las raquetas de diámetro suficiente para posibilitar los giros de camiones de gran longitud.
- El abastecimiento deberá conectarse a la red general en el punto que garantice el caudal suficiente.
- El saneamiento deberá conducirse hasta el colector general.
- Uso global característico: Industrial, categorías II y III.
- Usos prohibidos: Residencial.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².
- Altura máxima: 2 plantas (B+1).
- La parcela mínima de suelo neto ordenado será igual o superior a 2.500 metros cuadrados.

2.3. Justificación de la modificación puntual y/o de los objetivos de la misma.

2.3.1. Objetivo principal:

Posibilitar el desarrollo, urbanización y edificación de los terrenos objeto de la presente Modificación, para lo que será necesario un cambio de grado dentro de la ordenanza que le es de aplicación, de grado 3.º a grado 1.º, así como una nueva delimitación del SUNP-9, ya que los terrenos donde se ubicaba la antigua cerámica San Cristóbal, tras un levantamiento exhaustivo de los mismos aportado por los propietarios, invaden la franja derecha de dicho sector, suponiendo respecto al mismo un 23,18% de la superficie total por lo que se pretende también que los terrenos ocupados por la antigua cerámica San Cristóbal que invaden el SUNP-9 cambien su clasificación, de Suelo Urbanizable No Programado a Suelo Urbano.

Sobre los terrenos objeto de la modificación se delimitan dos nuevas Unidades de Ejecución que hagan viable el desarrollo mencionado, y para asegurar la idoneidad técnica y la viabilidad económica. En el apartado 4 se aportan las condiciones particulares del desarrollo de las unidades de ejecución previstas. (UE-36 y UE-37) y se incluyen las determinaciones de la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, complementando la ordenación estructural, determinando los usos pormenorizados y la ordenanza de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Con esta propuesta se posibilita la generación de una trama urbana más acorde al entorno y a las necesidades de la zona, evitando igualmente la instalación en los terrenos que nos ocupan de grandes industrias que puedan producir molestias a la población, dada la cercanía de dichos terrenos objeto de la Modificación Puntual a la zona residencial, y ofertando nuevo suelo industrial para pequeñas y medianas empresas, el cual ya está prácticamente agotado en la localidad.

2.3.2. Justificación del cumplimiento del art. 36.2.a) regla 1.ª y 2.ª sobre Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, reglas de ordenación:

Regla 1.ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población, y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de la ordenación. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, servicios y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados en ésta.

A continuación se exponen las justificaciones que avalan las mejoras que supone la modificación para el bienestar de la población:

- La desaparecida Cerámica «San Cristóbal», ubicada en parte de los terrenos objeto de la presente modificación, ya no está en funcionamiento, pues sus instalaciones están abandonadas y en estado semirruinoso desde hace ya tiempo, como puede comprobarse en la documentación fotográfica que se aporta en el anexo núm. 2.

- Para el almacén de bombonas de Repsol Butano, que ocupa la otra parte de los terrenos objeto de la modificación, es deseable su traslado a otro emplazamiento más aislado dentro del término municipal, debido al desarrollo urbanístico alcanzado en los alrededores y zonas próximas como el sector PP-4.

- No es previsible, ni tampoco deseable dada la proximidad de los terrenos objeto de la Modificación Puntual a la zona residencial, la instalación de grandes industrias que precisen de una parcela mínima de 5.000 m², por las molestias que éstas pudiesen producir a la población, existiendo por otra parte gran demanda de pequeñas naves industriales de superficie próxima a los 300 m² de parcela, y siendo muy deseable y conveniente para la población de Bailén el desarrollo urbanístico y ordenación de estos terrenos en el menor plazo de tiempo posible, colmatando los enormes espacios residuales existentes en la actualidad.

A continuación se exponen las justificaciones que avalan el cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de la ordenación. También se justifica la nueva delimitación del SUNP-9 y cambio de clasificación de los terrenos de la antigua cerámica San Cristóbal que invaden dicho sector, cumpliendo de igual modo las reglas y estándares de la ordenación.

- La ordenación propuesta en lo referente a infraestructuras, servicios y dotaciones, mejora sin lugar a dudas la ordenación originaria, pues el modelo de urbanización elegido se adapta mejor a la trama urbana existente y a la demanda de la población. Además, en ningún momento se puede decir que se «desvirtúen» las opciones básicas de la ordenación original, pues el Plan General de Ordenación Urbana vigente no realizaba ninguna previsión de dotaciones, servicios e infraestructuras para el suelo urbano que ahora se pretende reordenar, ya que en la fecha de la redacción del mismo dicho suelo estaba ocupado por la cerámica San Cristóbal, y se le asignó a toda la bolsa de suelo ocupada por esa cerámica la clasificación de suelo urbano ordenanza núm. 5, Industrial, grado 3.º, lo que implicaba grandes industrias sin necesidades de más infraestructuras ni dotaciones que el de tener grandes extensiones de terreno para el buen funcionamiento de la industria.

- El suelo urbano objeto de la presente modificación reúne los requisitos para poderse edificar sin necesidad de proceder a la delimitación de las unidades de ejecución que se proponen en la presente modificación, claro está, que para grandes industrias con parcela mínima de 5.000 m², que es lo que se pretende erradicar, por lo que en principio podrían desarrollarse sin necesidad alguna de efectuar cesiones y dotaciones.

- Por todo lo anteriormente expuesto se entiende que en ningún momento se disminuyen las previsiones primitivas para ese suelo urbano, sino que se mejoran y se cubren con mayor calidad y beneficios para la población, pues en parte se benefician de las cesiones que la parte proporcional afectada del SUNP-9 tiene que hacer, y que más adelante se enumeran.

- Los terrenos donde se ubicaba la antigua cerámica San Cristóbal, tras un levantamiento exhaustivo de los mismos aportado por los propietarios, invaden la franja derecha del sector SUNP-9, suponiendo respecto al mismo un 23,18% de la superficie total.

- El desarrollo de dicho sector (SUNP-9) es manifiestamente inviable, debido a la ubicación del mismo –aislado de todos los servicios urbanos e infraestructuras, al tipo de los terrenos

- barreros, y a las condiciones que para su desarrollo le impone el PGOU de Bailén –entre ellas, la conexión con la N-IV mediante una vía con sección mínima de 18 m, así como las raquetas de diámetro suficiente para posibilitar los giros de los camiones de gran longitud, pudiéndose comprobar in situ que dicha conexión es prácticamente imposible, debido por un lado a que la franja existente entre el sector SUNP-9 y la N-IV está ocupado por construcciones e industrias de gran tamaño, y por otro lado a la existencia de pequeñas edificaciones destinadas a servicios terciarios e industrias de pequeño tamaño que dan fachada a la N-IV, que impiden la viabilidad de dicha vía.

- En la ordenación pormenorizada propuesta de la porción de los terrenos del SUNP-9 se da cumplimiento al art. 17 de la LOUA, no superando la edificabilidad de un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo, respetando las reservas para dotaciones del catorce por ciento de la superficie del sector, destinando el diez por ciento a parques y el resto a equipamiento y ubicando en superficie 1/2 plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable. Estos extremos pueden comprobarse en los planos adjuntos y en el apartado 4 del presente documento, en el que se aportan las condiciones particulares del desarrollo de las unidades de ejecución previstas. También se prevé la apertura de una calle con objeto de no cerrar las puertas a un futuro desarrollo de los terrenos restantes del SUNP-9.

Regla 2.ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de un terreno... deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

A continuación se exponen las justificaciones que avalan el cumplimiento de la regla anterior:

- Con respecto al exceso de aprovechamiento –mínimo, en UE-36 de 0,7 m²/m² a 0,848 m²/m², y en UE-37 de 0,7 a 0,856 m²/m² que se produce en el suelo urbano objeto de la presente modificación, se hace constar que la previsión de dotaciones que efectúa la LOUA para zonas industriales no es en función del aprovechamiento, sino en función de la extensión del sector, por lo que, por un lado, no es posible cuantificar las dotaciones teóricas que implicaría el exceso de aprovechamiento, y por otro lado, al tratarse ya de suelo urbano, dichas dotaciones, calculadas en función de la extensión del sector, ya estarían previstas por el PGOU vigente.

UE-36 (suelo urbano con ordenanza actual industrial 5-3.ª, que pasa a 5-1.ª):

Superficie de suelo urbano que se delimita: 51.861,66 m²
 Superficie destinada a viario: 11.615,78 m²
 Barrera verde: 271,88 m²
 Superficie de parcela edificable: 39.974,00 m²
 Superficie edificable (m² de techo) 43.971,40 m²
 Edificabilidad total resultante: 0,848 m²/m²

UE 37 (suelo urbano con ordenanza actual industrial 5-3.ª, que pasa a 5-1.ª):

Superficie de suelo urbano que se delimita: 5.527,00 m²
 Superficie destinada a viario: 1.115,35 m²
 Barrera verde: 227,14 m²
 Superficie de parcela edificable: 4.184,51 m²
 Superficie edificable (m² de techo) 4.602,96 m²
 Edificabilidad total resultante: 0,833 m²/m²

En el suelo urbanizable no programado se efectúan las dotaciones previstas en el art. 17 de la LOUA, no superando la edificabilidad de un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo, respetando las reservas para dotaciones

del catorce por ciento de la superficie del sector, destinando el diez por ciento a parques y el resto a equipamiento ubicando 1/2 plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

UE-36 (suelo urbanizable no programado que pasa a suelo urbano ordenanza 5-1.^a):

Superficie del sector SUNP-9 que se invade: 14.817,50 m²
Superficie destinada a viario: 3.993,08 m²
Superficie de zonas verdes (10%): 1.481,75 m²
Superficie destinada a equipamiento (4%): 592,70 m²
Superficie de parcela edificable: 8.749,97 m²
Superficie edificable (m² de techo): 9.624,97 m²
Edificabilidad total resultante: 0,649 m²/m²

- En consecuencia, el incremento mínimo del aprovechamiento lucrativo que se demuestra en el apartado anterior no supone un detrimento de la proporción y calidad de las dotaciones en el suelo urbano que se reordena, pues no existía previsión por parte del PGOU vigente de ubicar en dichos terrenos ninguna zona verde o equipamiento. Por otro lado, el suelo urbano que se reordena se va a beneficiar de las dotaciones correspondientes a la parte proporcional del SUNP-9.

2.3.3. Valoración de la propuesta proyectada:

- Las determinaciones y objetivos de la presente modificación no contradicen las estrategias municipales para la utilización racional y sostenible del suelo, pues se mantiene el Uso Global Característico Productivo asignado por el PGOU de Bailén.

- La transformación de los terrenos objeto de la presente modificación es completamente viable, pues encaja con el actual modelo urbano de crecimiento del municipio y en las previsiones de éste, disponiendo el sector, o estando en condiciones de disponer de todos los servicios urbanísticos.

- En consecuencia, la propuesta encaja y se integra perfectamente en la ordenación estructural ya establecida en el PGOU, y no contradice ninguno de los objetivos y determinaciones del mismo.

2.4. Terrenos objeto de la modificación puntual.

Los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual, que tiene como referencia el PGOU de Bailén, se ubican en la margen inferior izquierda de la N-IV, en el PK-297, cuya delimitación puede consultarse en los planos adjuntos.

El 78,13% de dichos terrenos están clasificados, según la vigente revisión del PGOU de Bailén, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 5 de junio de 1992, como suelo urbano y calificados para uso industrial, siéndoles de aplicación la Ordenanza núm. 5, Industrial, Grado 3.^º.

El resto de los terrenos, un 21,87% respecto al total, están clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, correspondiéndose con parte de los terrenos delimitados dentro del ámbito del sector SUNP-9 del PGOU, a dichos terrenos le son de aplicación las condiciones establecidas en la ficha del sector SUNP-9 del artículo VI.2.5 «Fichas de los sectores de Suelo Urbanizable No Programado», del Capítulo 2 «Suelo Urbanizable No Programado» del Título VI «Régimen de Suelo Urbanizable», de las Normas Urbanísticas del PGOU.

2.5. Estructura de la propiedad.

Promociones Duaro, S.L. es propietaria de la siguiente finca con referencias catastrales de urbana 0864008, 0864050 (según Título de la Propiedad aportado por el interesado, aunque en realidad también se corresponden, en base al levantamiento topográfico aportado por el mismo, con la parcela de referencia catastral urbana 0864051 y parte de las parcelas 394, 409 y 410 del polígono 26 del Catastro de Rústica de Bailén):

- Finca número 27.688 Inscrita al Tomo 1.381, libro 467 de Bailén, folio 131, inscripción 6.^a, ubicada en los sitios Haza Walona, la Bóveda y Huerta del Sordo.

- Superficie, según título, 5 Ha., 43 a., 57 ca., 09 dm² (54.357,09 m²).

- Superficie según levantamiento topográfico aportado: 6 Ha., 66 a., 79 ca., 16 dm² (66.679,16 m²).

Las fincas catastrales de urbana están clasificadas como suelo urbano y calificadas para uso industrial, siéndoles de aplicación la Ordenanza núm. 5, Industrial, Grado 3.^º, y las fincas catastrales de rústica, con una extensión aproximada de 15.790 m², están clasificadas como Suelo Urbanizable No Programado correspondiéndose con parte de los terrenos delimitados dentro del ámbito del sector SUNP-9 del PGOU de Bailén.

Don Francisco Javier López Fuentes, es propietario de la siguiente finca con referencia catastral urbana 0864009, clasificada como suelo urbano y calificada para uso industrial, siéndole de aplicación la Ordenanza núm. 5, Industrial, Grado 3.^º:

- Finca número 19.266 Inscrita al Tomo 1.010, libro 327 de Bailén, folio 137, inscripción 1.^a, ubicada en el sitio la Bóveda.

- Superficie, según título, 56 a., 60 ca., (5.660 m²).

- Superficie según levantamiento topográfico aportado: 55 a., 27 ca. (5.527 m²).

En el anexo 3 se aportan las Escrituras y levantamiento topográfico aportado por los propietarios.

2.6. Estudio de la incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU.

La incidencia de la Modificación Puntual que nos ocupa sobre las previsiones, objetivos y determinaciones del PGOU es mínima, ya que, como ha quedado acreditado en la exposición, desarrollo y justificación de la misma, la propuesta se integra perfectamente en la ordenación estructural establecida por el PGOU, siendo la transformación que se pretende completamente viable, ya que encaja con el actual modelo urbano de crecimiento del municipio, y en las previsiones de éste, disponiendo el sector, o estando en condiciones de disponer, de todos los servicios urbanísticos.

Puesto que tanto el uso que se propone como las condiciones particulares exigidas a las distintas ordenanzas y más concretamente a la ordenanza núm. 5, Uso Industrial, están definidos en la vigente Revisión del PGOU, no es preciso ni establecer nuevas condiciones de Uso, ni tampoco de Edificación, por lo que nos remitiremos a éstas.

2.7. Posibilidad de proceder a la modificación puntual sin necesidad de revisar el PGOU de Bailén.

La presente Modificación Puntual puede llevarse a cabo perfectamente sin necesidad de tener que revisar el PGOU, ya que no afecta a aspectos sustanciales de las características básicas de la Ordenación prevista por él, ni supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto, ni obedece a la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por agotamiento de la capacidad del Plan, y si bien esta Modificación lleva consigo un cambio aislado en la clasificación del suelo, ésta no afecta apenas al conjunto de previsiones y determinaciones del PGOU, y no obliga de ningún modo a revisar la Programación del mismo.

3. INFORMACION URBANISTICA

3.1. Médico físico.

El área que abarca la presente Modificación Puntual se corresponde con terrenos calificados como Suelo Urbano In-

dustrial ordenanza 5-3.º, y con parte de los terrenos del sector SUNP-9, que tienen entre ambos una extensión aproximada de 72.206,16 m² según levantamiento topográfico llevado a cabo por los propietarios.

Dichos terrenos lindan al Norte con la N-IV y con Suelo Urbano ordenanza núm. 5 Industrial grado 3.º, actualmente ocupados por la cerámica «Dolores García Bazataquí», al Sur con Suelo No Urbanizable Común, al este con Suelo Urbano ordenanza núm. 5 Industrial grado 3.º, actualmente ocupados por varias industrias, y al oeste de nuevo con Suelo Urbano ordenanza núm. 5 Industrial grado 3.º (cerámica «Dolores García Bazataquí») y con los terrenos restantes del sector SUNP-9.

3.2. Determinaciones; normativa vigente.

Será de aplicación la Normativa especificada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Bailén y, en especial, las contenidas en los Títulos VII, VIII, IX y X, correspondiente al Suelo Urbano, así como toda aquella normativa específica del uso previsto.

4. CONDICIONES PARTICULARES DEL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION PREVISTAS (UE 36 Y UE 37)

4.1. Prescripciones de control y desarrollo ambiental del planeamiento.

1. La zona verde prevista se ajustará a las siguientes características: se tratará de una actuación blanda o rústica (ausencia de cemento y hormigón). En las zonas de sombra se utilizarán especies arbóreas típicas del territorio; en el riego se utilizarán sistemas de riego localizado.

2. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten, será acorde con el medio y con la ordenanza de aplicación, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio. En las parcelas que dan fachada a la carretera se ubicarán preferentemente las llamadas industrias «escaparate».

3. En todas las zonas, y con especial atención en los lugares destinados a zonas verdes se realizarán labores de control y limpieza, prohibiéndose hacer fuego por tratarse de una vegetación muy susceptible al mismo. De esta manera se tratarán de evitar los posibles incendios en la zona.

4. Se implantarán sistemas de recogida selectiva de residuos sólidos (imperativos medioambientales y legales directrices europeas, nueva legislación, tanto nacional como autonómica, etc.).

5. Se asegurará el abastecimiento de agua potable en la cantidad y calidad necesarias.

6. Durante la ejecución de obras de construcción deberán aplicarse las siguientes medidas:

- Aunque no es probable se realizará una primera inspección con el fin de determinar la presencia de algún pie vegetal de especie protegida por la legislación vigente, que, en su caso, será trasplantado a algún lugar cercano que no se vea afectado por las obras previamente al inicio de las mismas.

- Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar la generación de polvo. La maquinaria propulsada por otros motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.

- El suelo de buena calidad extraído en las obras se almacenará en pequeños acopios, con riego regular que permita el mantenimiento de sus condiciones físicas y químicas, y posteriormente se utilizará en las zonas verdes y ajardinadas.

- Los materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como de las obras de urbanización, deberán ser trasladados a vertedero autorizado, o reutilizados como material de relleno para la restauración de áreas degradadas. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada.

7. Los accesos y explanadas para almacenamiento de material se asfaltarán con objeto que la entrada y salida de camiones no contamine la atmósfera, evitando así las emanaciones de polvo.

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

9. Los posibles focos de emisión de contaminantes a la atmósfera que se instalen cumplirán los límites establecidos en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, sobre Reglamento de Calidad del Aire.

10. En caso de que se pudieran implantar industrias que por las características de sus instalaciones generaran «residuos peligrosos», para facilitar la recogida de este tipo de residuos se creará la infraestructura de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de los mismos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo, tal 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 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.

11. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de recogida de los mismos, a través de un gestor autorizado.

12. 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 que se deberán realizar al respecto.

13. Se evitará y controlará por parte del Ayuntamiento el vertido de residuos sólidos urbanos o agrarios que eventualmente puedan hacerse en las parcelas sin edificar, por lo que deberá exigirse el vallado de las mismas.

14. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas, o biológicas que no pueda ser tratado por una EDAR, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las Normativas legales que le sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

15. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de las aguas residuales, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes, desde la que se podrán tomar muestras.

16. Se exigirá a los contratistas que el origen de los áridos necesarios para pavimentaciones y firmes, así como los materiales de préstamo para rellenos procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

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

18. Cualquier actividad industrial que pretenda instalarse en el polígono, deberá contar con las autorizaciones necesarias y someterse a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Prevención Ambiental, y en sus Reglamentos.

19. Toda actividad que se implante en el polígono industrial tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características, tal como se recoge en el articulado de las Nor-

mas Urbanísticas. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan instalando en todo el polígono industrial, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados, sin perjuicio de lo establecido en la legislación particular de aplicación.

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

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

4.2. Fichas de las unidades de ejecución previstas.

Plano núm. 4.3:

Zona: Crta. N-IV, PK-297 «Antigua cerámica San Cristóbal».

Unidad ejecución: 36.

Objetivos: Ordenar para Usos Industriales el vacío existente anteriormente ocupado por la Cerámica San Cristóbal, en base a un Convenio Urbanístico por el que se obtiene el viario resultante de las ordenaciones propuestas y aceptadas por el Ayuntamiento, así como el 10% del aprovechamiento lucrativo.

Sistema de actuación: Compensación Iniciativa: Privada.

Instrumentos: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización Ordenación.

Superficie bruta (m²): 66.679,16 m², de los que 14.817,50 m² proceden de una parte del SUNP-9.

Edificabilidad bruta máxima: 0,804 m²/m².

Número máximo de viviendas: -

Ordenanza de aplicación: ordenanza núm. 5 Industrial Grado 1.º.

Usos pormenorizados: los que se desprenden de la ordenanza de aplicación establecida.

Ordenación pormenorizada: la que se desprende del plano adjunto, en el que se incluyen las determinaciones de la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, complementando la ordenación estructural, fijando el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, así como fijando las alineaciones y rasantes de dicho viario, incluyendo una barrera verde en las parcelas que dan frente a la carretera para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Cesiones: 10% del aprovechamiento lucrativo, 1.481,75 m² de Zona Verde, 592,70 m² de Servicios de Interés Público y Social y el viario resultante de la ordenación. Esta cesión no supondrá participación alguna del Ayuntamiento en los posibles costes de la urbanización que se precise.

Condiciones.

En el Proyecto de Urbanización se contemplará la plantación en la barrera verde que se ubica al frente de la N-IV de especies arbustivas y arbóreas de rápido crecimiento y preferiblemente autóctonas.

La urbanización y los servicios urbanísticos que se precisen para completar o mejorar los existentes en el actual sec-

tor, incluidos los accesos, deberán ser costeados por los propietarios.

La red de abastecimiento se conectará a la tubería de 250 mm de diámetro y material de fundición que discurre por la antigua carretera N-IV, mediante tubería de 180 mm de diámetro y material de polietileno.

La conexión de la red de alcantarillado con la red municipal se realizará mediante tubería de 500 mm de diámetro y material de PVC junta elástica tipo TEJA, que discurrirá a lo largo de la antigua CN-IV, hasta conectar con el pozo de registro nº 3 según Proyecto de Urbanización del PP2, existente en el cruce del citado polígono con la antigua N-IV.

Plano núm. 4.3:

Zona: Crta. N-IV, PK 297.

Unidad ejecución: 37

Objetivos: Eliminar el almacén de Repsol Butano que ocupa la Unidad de Ejecución delimitada eliminación motivada por el desarrollo urbanístico alcanzado en los alrededores y zonas próximas como el sector PP-4 y ordenar para Usos Industriales la parcela resultante, que da fachada a la N-IV, PK-297, en base a un Convenio Urbanístico por el que se obtiene el viario resultante de las ordenaciones propuestas y aceptadas por el Ayuntamiento, así como el 10% del aprovechamiento lucrativo.

Sistema de actuación: Compensación Iniciativa: Privada

Instrumentos: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Ordenación.

Superficie bruta (m²): 5.527 m².

Edificabilidad bruta máxima: 0,833 m²/m².

Número máximo de viviendas: -

Ordenanza de aplicación: ordenanza núm. 5 Industrial Grado 1.º.

Usos pormenorizados: los que se desprenden de la ordenanza de aplicación establecida.

Ordenación pormenorizada: la que se desprende del plano adjunto, en el que se incluyen las determinaciones de la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, complementando la ordenación estructural, fijando el trazado local del viario secundario, así como fijando las alineaciones y rasantes de dicho viario, incluyendo una barrera verde en las parcelas que dan frente a la carretera, para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Cesiones: 10 % del aprovechamiento lucrativo y el viario resultante de la ordenación. Esta cesión no supondrá participación alguna del Ayuntamiento en los posibles costes de la urbanización que se precise.

Condiciones.

En el Proyecto de Urbanización se contemplará la plantación en la barrera verde que se ubica al frente de la N-IV de especies arbustivas y arbóreas de rápido crecimiento y preferiblemente autóctonas.

La urbanización y los servicios urbanísticos que se precisen para completar o mejorar los existentes en el actual sector, incluidos los accesos, deberán ser costeados por los propietarios.

La red de abastecimiento se conectará a la tubería de 250 mm de diámetro y material de fundición que discurre por la antigua carretera N-IV, mediante tubería de 180 mm de diámetro y material de polietileno.

La conexión de la red de alcantarillado con la red municipal se realizará mediante tubería de 500 mm de diámetro y material de PVC junta elástica tipo teja, que discurrirá a lo largo de la antigua CN-IV, hasta conectar con el pozo de registro núm. 3 según Proyecto de Urbanización del PP-2, existente en el cruce del citado polígono con la antigua N-IV.

5. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA. DOCUMENTOS AFECTADOS

La presente Modificación Puntual, ya descrita ampliamente en aspectos anteriores, afecta a los siguientes documentos:

5.1. Planos.

Afecta a los planos:

- Núm. 2.3., de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal, en el que se sustituirá en la fracción de terreno del SUNP-9 objeto de la presente Modificación Puntual la trama de Suelo Urbanizable por la trama de Suelo Urbano.

- Núm. 3., de Clasificación del Suelo y Sistemas Generales en la ciudad, en el que se sustituirá en la fracción de terreno objeto de la presente Modificación Puntual la trama de Suelo Urbanizable No Programado Productivo de la fracción afectada del SUNP-9 por la trama de Suelo Urbano Productivo.

- Núm. 4.3., de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, eliminándose del mismo en la fracción de terreno afectada del SUNP-9 la trama y referencia de suelo Urbanizable No Programado (SUNP-9) y delimitando las nuevas Unidades de Ejecución resultantes UE núm. 36 y núm. 37, con la ordenación pormenorizada propuesta.

- Núm. 6.3., de Alineaciones y Rasantes, modificándose en el mismo la delimitación de suelo urbano (respecto al límite que se varía del SUNP-9) y estableciendo las nuevas alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada propuesta en ambas unidades de ejecución.

5.2. Normas urbanísticas.

La presente Modificación no afecta a las Normas Urbanísticas del PGOU.

Sin embargo, sí que afecta a la ficha del Sector SUNP núm. 9, dentro de la Norma VI.2.5., sobre «Fichas de los sectores de suelo urbanizable no programado», que queda redactada de la siguiente manera:

Superficie: 53.306,50 m²; se le asignan 5.695 m² del Sistema General Exterior SG.

Objetivos: Posibilitar el desarrollo de nuevo Suelo Industrial en parcelas de mediano o gran tamaño.

Condiciones de desarrollo:

- Deberá resolver adecuadamente la conexión con la N-IV mediante una vía con sección mínima, a todo lo largo, de 18 metros, así como las raquetas de diámetro suficiente para posibilitar los giros de camiones de gran longitud.

- El abastecimiento deberá conectarse a la red general en el punto que garantice el caudal suficiente.

- El saneamiento deberá conducirse hasta el colector general.

- Uso global característico: Industrial, categorías II y III.

- Usos prohibidos: Residencial.

- Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².

- Altura máxima: 2 plantas (B+1).

- La parcela mínima de suelo neto ordenado será igual o superior a 2.500 metros cuadrados.

5.3. Programa de actuación y estudio económico-financiero.

La presente Modificación no afecta al Estudio Económico Financiero ni tampoco al Programa de Actuación del mismo.

5.4. Memoria.

La presente Modificación no afecta al Estudio Económico Financiero ni tampoco al Programa de Actuación del mismo.

6. CIFRAS DE LA PROPUESTA

Las que se deriven de las determinaciones de la vigente Revisión del PGOU de Bailén, con la modificación ahora introducida.

La presente Modificación Puntual no supone variación alguna como se ha indicado anteriormente, ni del Programa de Actuación, ni del Estudio Económico Financiero de la vigente Revisión del PGOU.

7. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO NECESARIOS

Una vez aprobada definitivamente la presente Modificación Puntual se precisará la redacción y aprobación de los instrumentos de desarrollo que figuran en las fichas de las Unidades de Ejecución núm. 36 y 37 previstas (pág. 13 y 14) para la aplicación de la citada modificación.

8. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

En base al Decreto 292/95 de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (epígrafe 20 del anexo), las Modificaciones Puntuales se encuentran sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Se entiende que están sujetos a este Reglamento las Modificaciones Puntuales que introduzcan elementos que afecten potencialmente al Medio Ambiente, y que no se hubiesen puesto de manifiesto anteriormente en figuras previas de planeamiento.

En este sentido, se consideran elementos que afectan parcialmente al medio ambiente los referidos a la Clasificación del Suelo, Sistemas Generales y Suelo No Urbanizable.

Esta Modificación se refiere en parte a un cambio de clasificación de suelo urbanizable no programado a suelo urbano no consolidado, en lo que afecta a la franja perteneciente al SUNP-9, aunque principalmente se trata de un cambio de grado dentro de la ordenanza núm. 5 que le es de aplicación a la mayor parte de los terrenos afectados por la presente modificación.

En consecuencia, se adjunta el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental con objeto de que se someta la Modificación Puntual que nos ocupa al Trámite de Evaluación de Impacto Ambiental prevenido en la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental.

Jaén, 12 de julio de 2005.- El Delegado, Manuel López Jiménez.

RESOLUCION de 12 de julio de 2005, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expte. 10-077-05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación de las NNSS (Polígono Industrial) de Lopera (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 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12 de julio de 2005 por la que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación de las NNSS (Polígono Industrial) de Lopera (Jaén). Expediente 10-077-05.

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

RESOLUCION DE 12 DE JULIO DE 2005, DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAEN, REFERENTE AL EXPEDIENTE 10-077-05, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACION DE LAS NNSS (POLIGONO INDUSTRIAL) DE LOPERA (JAEN)

Examinado el expediente administrativo relativo a modificación NNSS-Polígono Industrial, formulado de oficio por su