

Desarrollo: Proyecto de urbanización, de reparcelación y de compensación.

Segundo. La propuesta se encuentra justificada en base a:

El desarrollo de las NN.SS. ha modificado las previsiones de implantación de viviendas unifamiliares en la zona y en el entorno se están construyendo pequeños almacenes que hacen posible, dada su situación perimetral, el acceso directo desde la carretera con vehículos y maquinarias agrícolas o industriales.

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

El uso global de los Sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable forma parte de la estructura del Plan General (artículo 10 de la LOUA) por lo que la competencia para la aprobación definitiva corresponde a la CPOTU.

La zona que se pretende recalificar es suelo urbano no consolidado según la definición que se hace en el artículo 45 de la LOUA. La modificación no incrementa la edificabilidad global y tampoco aumenta la densidad.

La LOUA establece en su artículo 17 unas cesiones de suelo y aprovechamiento reglamentarias en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados que se cumplen en este expediente.

El Informe es favorable.

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. 31.2B.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 proyectó técnico relativo a Modificación Puntual de las NN.SS. Cambio de uso en paraje "Cruz Chiquita", 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 vigentes NN.SS. de Arjonilla.

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 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, 17 de julio 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

Modificación Puntual de las NN.SS. cambio de uso en paraje «Cruz Chiquita»

El presente expediente tiene por objeto la innovación del planeamiento general, mediante la modificación puntual, consistente en recalificar unos terrenos de suelo urbano calificados en las actuales NN.SS. como de uso global residencial y uso pormenorizado vivienda unifamiliar adosada, Ordenanza «Zona 2 Periferia».

Están situados al Oeste de la localidad, próximos a la C/ Cruz Chiquita y en el límite con el suelo no urbanizable.

La modificación consiste en la delimitación de una unidad de actuación en suelo urbano denominada «Cruz Chiquita», modificando el uso característico desde el residencial al Industrial-Agrícola, mediante el sistema de ejecución por Compensación y el desarrollo de la unidad mediante Proyecto de Urbanización, Parcelación y Compensación.

Superficie total: 7.168 m².

Cesión parques y jardines: 719 m² (10,03%).

Cesión equipamiento: 288 m² (4,01%).

Reserva aparcamientos: 27 plazas.

Suelo neto lucrativo: 4.049 m².

Viales: 1.872.

Sistema de actuación: compensación.

Uso: Industrial y Agrícola en todas sus categorías.

Artesanal: En todas sus categorías.

Comercial: Complementario al uso característico.

Garaje y aparcamiento: En sus categorías b, c, d, e y f.

Uso público: Se admite Administrativo, Deportivo, Transporte y Comunicaciones.

Parcela mínima: 200 m².

Edificabilidad neta de parcela: 1,3 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas y 6,5 m.

Desarrollo: Proyecto de urbanización, de reparcelación y de compensación.

Jaén, 17 de julio de 2006.- El Delegado, Manuel López Jiménez.

RESOLUCION de 17 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-228/04, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación Puntual del PGOU (Sector SUMP-10) de Bailén (Jaén), expediente 10-228-04.

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 17 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-228/04, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación Puntual del PGOU (Sector SUNP-10) de Bailén (Jaén), expediente 10-228-04.

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

«Examinado el expediente administrativo relativo a la Modificación Puntual del PGOU (Sector SUNP-10), 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 y 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 25.5.2006, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio Urbanismo para su Resolución.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero.

Antecedentes.

El PGOU (revisión) vigente en Bailén fue aprobado definitivamente del 5.6.92.

En la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 30 de marzo de 2005 se acordó:

“1. Suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico, relativo a la formulación de la Modificación Puntual del PGOU (Sector SUNP-10) incoado y promovido de oficio por su Ayuntamiento, por cuanto sus determinaciones no 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. Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en el fundamento tercero, tras lo cual se elevará nuevamente el expediente a esta Comisión para su resolución.”

Propuesta.

Se propone el cambio de clasificación de Suelo Urbanizable No Programado a Suelo Urbano No Consolidado del Sector SUNP-10 (reajustando la ordenanza de aplicación).

Segundo. Justificación.

Posibilitar el desarrollo de los terrenos delimitados dentro del ámbito del sector SUNP-10, para lo que es necesario el cambio de clasificación de suelo, lo cual precisa de la práctica totalidad de los terrenos afectados por la delimitación del sector referenciado, para lo que será necesario adscribir a los mismos una parcela ubicada en el camino de Galapurdí, al norte de la población, con el objeto de ubicar en dicha parcela las cesiones correspondientes al sector. La reclasificación es necesaria por:

- Necesidad de expansión de la empresa que ocupa parte de los terrenos (Blocerba, S.L.) y cuyos propietarios lo son del 93% de los terrenos del sector.

- Imposibilidad de que se produzca la expansión hasta que no se desarrolle el Sector.

- Los estudios previos demuestran que la ordenación final no posibilitaría las ampliaciones y modernizaciones previstas, ya que tras deducir los espacios de viales, cesiones y sistemas generales exteriores adscritos al sector se comprueba que la forma y extensión de los terrenos no permiten la ubicación de las instalaciones necesarias.

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

Estudiada la propuesta y vista en relación con la legislación vigente así como con el planeamiento general del municipio se informa:

- El aumento de edificabilidad está justificado, adecuándose al nuevo uso. La edificabilidad máxima asignada al sector SUNP núm. 10 es de 0,50 m²/m², con el cambio de clasificación y calificación a Suelo Urbano No Consolidado con uso Industrial Grado 3.º la nueva edificabilidad asignada es 0,70 m²/m² correspondiendo con la establecida en el PGOU.

- En base al artículo 36.2.a)1.ª: “La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población... las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria...”.

Ya que para posibilitar el desarrollo y expansión de la industria cerámica se precisa de la práctica totalidad de los terrenos, los correspondientes a reserva de dotaciones se ubican en unos terrenos situados en el Camino de Galapurdí, alejados del sector pero más próximos al suelo urbano consolidado de uso residencial. Se encuentra justificada la ordenación propuesta.

- La LOUA establece como reserva para dotaciones en su art. 17.1.2.ªb), en suelo con uso característico industrial o terciario:

- Entre el 14 y el 20% de la superficie del sector.
- Se destinarán como mínimo a parques y jardines el 10% de la superficie del sector.

- Entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público cada 100 m² de techo edificable.

En la propuesta, se realizan las siguientes cesiones:

Espacios libres de dominio y uso público: 6.162,45 m².

Servicios de interés público y social: 2.465,00 m².

Parque deportivo: 1.232,50 m².

Equipamiento comercial: 616,25 m².

Equipamiento social: 616,25 m².

Plazas de aparcamiento: 216.

Se cumple con las reservas mínimas de dotaciones.

- Se informa la propuesta favorablemente.

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 Modificación Puntual del PGOU (Sector SUNP-10), 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 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 (arts. 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, 17 de julio de 2006.»

El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara; VºBº el Vicepresidente 2.º de la Comisión, Manuel López Jiménez.

ANEXO I

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAILEN EN EL SECTOR SUNP-10

1. Introducción.

La presente Modificación Puntual del PGOU de Bailén se redacta por iniciativa de su Excmo. Ayuntamiento con objeto de posibilitar el desarrollo de los terrenos delimitados dentro del ámbito del sector SUNP-10 del PGOU de Bailén.

Dichos terrenos están ocupados en un 16% por la industria cerámica «El Carro», actualmente denominada «Blocerba, S.L.» (sus propietarios lo son a su vez del 93% aproximadamente de la superficie total del sector y tienen previsto ampliar y modernizar sus instalaciones, para lo que necesitarían prácticamente la totalidad de los terrenos de los que son propietarios).

También es objeto de la presente Modificación la adscripción a dicho sector de los terrenos sitos en Camino de Galapurdí, paraje «Los Membrillejos», cuya delimitación se grafa en los planos adjuntos, con objeto de garantizar en los mismos las reservas para dotaciones previstas en el art. 17.1.2º.b) de la LOUA correspondientes al SUNP-10, toda vez que el objetivo principal de la Modificación Puntual que se tramita es posibilitar, como se ha mencionado anteriormente, la expansión y desarrollo de la industria cerámica que se ubica en el sector en cuestión, la cual precisa de la práctica

totalidad de los terrenos afectados, no siendo por otro lado necesarias ni útiles para la población las reservas de suelo referidas en dicha ubicación, al estar el sector tan alejado del núcleo urbano y residencial del municipio.

Para que este desarrollo sea posible se propone un cambio de clasificación:

- En el SUNP-10, de Suelo Urbanizable No Programado a Suelo Urbano No Consolidado, ya que, como se expone a continuación, el Programa de Actuación Urbanística que se adjudicó mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 2 de noviembre de 2000, no se ha desarrollado debido a que, tras diversos estudios realizados, la futura ordenación impediría el correcto funcionamiento de la actividad de la industria cerámica allí implantada.

- En los terrenos que se delimitan en el Camino de Galapurdí, paraje «Los Membrillejos», de Suelo No Urbanizable Simple o Común a Suelo Urbano Dotacional, para uso de Equipamiento y Espacio Libre Público.

1.1. Antecedentes.

- Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 2 de noviembre de 2000 se autorizó a don Gerardo Hilario y don Juan Francisco Mesa Navío, o, en su caso, a la Junta de Compensación que se constituyera en el Sector, a la formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística del Sector SUNP-10 del PGOU, con una serie de condiciones, estableciéndose el Sistema de Compensación como el sistema de actuación aplicable a dicho Sector.

- El Programa de Actuación Urbanística adjudicado no se ha desarrollado ya que, tras diversos estudios realizados, se comprueba que la ordenación final del sector no posibilitaría el correcto funcionamiento de la actividad de la Industria Cerámica «Blocerba, S.L.», que en la actualidad ocupa parte de los terrenos del sector SUNP-10. Tras deducir del Sector la superficie de los viales necesarios, las cesiones para Zonas Verdes y Equipamientos, las cesiones para Usos Lucrativos y los Espacios reservados para los propietarios de los Sistemas Generales Exteriores que se adscriben al Sector, se comprueba que la forma y la extensión de los terrenos resultantes no posibilita el buen desarrollo de la actividad, ya que los propietarios de dicha industria tienen previsto ampliarla y modernizarla, y para estas obras necesitan prácticamente la totalidad del sector, debido a la envergadura de la empresa y a la necesidad de terrenos colindantes para los acopios de materiales, secaderos, etc.

- Las obras previstas en la Industria Cerámica «Blocerba, S.L.», no podrán iniciarse en tanto no se desarrolle el sector con la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de gestión exigibles, y esto no es posible por las razones anteriormente expuestas.

- La ampliación y modernización de las actuales instalaciones de la empresa supondría la creación de nuevos puestos de trabajo, y, sin embargo, si no se pudieran llegar a ejecutar dichas obras de ampliación, la empresa terminaría por abandonar el emplazamiento actual y trasladarse a otra localidad, lo que supondría un elevadísimo coste económico y posiblemente la pérdida de puestos de trabajo.

- Ante esta situación, y constatándose que las reservas de suelo exigible por la legislación urbanística dentro del ámbito del Sector SUNP-10, destinadas a Espacios Libres de Dominio y Uso Público, Zonas Verdes, Equipamiento Comercial y Social y Parque Deportivo, no son imprescindibles, ni tan siquiera necesarias o útiles para el Ayuntamiento y para la población de Bailén, dada la ubicación en la que se encuentra el Sector, alejado del Suelo Urbano Residencial y rodeado por un Polígono Industrial, otras Industrias diversas y aisladas, y un sector destinado también a Uso Industrial, es por lo que con fecha 14 de junio de 2002 se suscribe Convenio Urbanístico para el desarrollo del SUNP-10 entre don Gerardo Hilario Mesa Navío, don Juan Francisco Mesa Navío y don Antonio Padilla Herrera, propietarios de la totalidad de los terrenos del Sector SUNP-10 y don Antonio Gómez Huertas, Alcalde-Presidente

del Excmo. Ayuntamiento de Bailén, el cual se compromete a promover, tramitar y aprobar inicial y provisionalmente una Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del Sector SUNP-10 para cambiar la Clasificación Urbanística de los terrenos, que pasarían de ser clasificados como Suelo Urbanizable No Programado a Suelo Urbano, delimitándose sobre los mismos una Unidad de Ejecución, y tramitar el expediente ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su aprobación definitiva, si procede (el convenio se firmó antes de la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo, por eso figuran estos términos en el convenio suscrito).

En caso de que la Modificación Puntual sea aprobada definitivamente, los propietarios del sector se comprometen en un plazo no superior a 3 meses a ceder al Ayuntamiento el 40,88% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución que se delimite, y en adquirir previamente a los propietarios del Sistema General SG-7, para ceder con posterioridad al Ayuntamiento de Bailén, libre y gratuitamente, 4.061 m² de terreno, que se adscriban según la vigente Revisión del PGOU al Sector SUNP-10.

Con anterioridad a la firma del Convenio y redacción de la Modificación Puntual, se hicieron las gestiones oportunas en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes para garantizar la viabilidad de la misma, siendo informado verbalmente de forma favorable por los servicios Técnicos y Jurídicos de esa Delegación.

- Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de junio de 2002, se aprueba el Convenio Urbanístico citado, que se adjunta en el Anexo 1.

- La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, en el sector SUNP-10, para cambio de clasificación de suelo urbanizable no programado a suelo urbano no consolidado, fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de abril de 2004, sometiendo a información pública la citada Modificación y el Estudio de Impacto Ambiental contenido en ésta por plazo de un mes, en el BOP núm. 136, de 15.6.04, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento.

- Con fecha 13.5.04 se remite el documento aprobado inicialmente a la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente. En fecha 17.9.04 se completa la documentación remitida con certificado sobre el resultado de la información pública, en el que se indica que durante el citado plazo no se ha presentado reclamación alguna.

- Con fecha 26.10.04 se emite por parte de la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente Declaración Previa de Impacto Ambiental con carácter viable.

- El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2004, aprueba provisionalmente el documento urbanístico en cuestión, al que se adjunta un anexo en el que se incluyen las medidas y condiciones recogidas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental referenciada.

- Con fecha 17.2.05 se emite por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente Declaración de Impacto Ambiental viable.

- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2005, acordó suspender la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de referencia en base al incumplimiento del art. 17.1.2.^ºb) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), sobre reserva para dotaciones en suelos con uso característico industrial o terciario, requiriendo al Ayuntamiento la subsanación de las deficiencias observadas.

2. Justificación de la modificación.

2.1. Marco legal.

La base jurídica de la presente figura de Planeamiento es la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urba-

nística 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 urbanísticos.

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

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 Urbanizable No Programado, correspondiéndose con los terrenos delimitados dentro del ámbito del sector SUNP-10 del PGOU (Plano núm. 4.4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación), e igualmente con los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado para Uso Global Característico Productivo -P- (Plano núm. 3 de Clasificación del Suelo y Sistemas Generales de la Ciudad).

A dichos terrenos le son de aplicación las condiciones establecidas en la ficha del sector SUNP-10 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 NUM. 10

Superficie:

- 55.036 m²; se le asignan 4.601 m² del Sistema General Exterior SG-7.

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 el camino de Jabalquinto mediante una vía con sección mínima, a todo lo largo, de 16 metros, así como en su caso 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 1.000 metros cuadrados.

También son objeto de la presente Modificación los terrenos sitos en Camino de Galapurdí, paraje «Los Membrillejos», cuya delimitación se aporta en los planos adjuntos, clasificados, según la vigente revisión del PGOU de Bailén, como Suelo No Urbanizable Simple o Común, siéndoles de aplicación las condiciones establecidas en el Título V: Régimen de Suelo No Urbanizable.

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

2.3.1. Objetivo principal. Posibilitar la expansión y desarrollo de la industria cerámica ubicada en el SUNP-10, la cual precisa de la práctica totalidad de los terrenos afectados por la delimitación del sector referenciado, para lo que será necesario adscribir a los mismos una parcela ubicada en el camino de Galapurdí, al norte de la población, con objeto de ubicar en dicha parcela las cesiones correspondientes al Sector en cuestión, y un cambio de Clasificación de Suelo:

- En el SUNP-10, de Suelo Urbanizable No Programado a Suelo Urbano No Consolidado.

- En los terrenos que se delimitan en el Camino de Galapurdí, paraje «Los Membrillejos», de Suelo No Urbanizable Simple o Común a Suelo Urbano Dotacional, para uso de Equipamiento y Espacio Libre Público.

Sobre los terrenos objeto de la Modificación Puntual relacionados se delimita una Unidad de Ejecución que haga viable dicho desarrollo.

2.3.2. Justificación de la necesidad de la Reclasificación del Sector SUNP-10.

- Necesidad de expansión de la empresa que actualmente ocupa parte de los terrenos (Blocerba, S.L.), y cuyos propietarios lo son a su vez del 93% aproximadamente de los terrenos del sector.

- Imposibilidad de que se produzca dicha expansión hasta que no se desarrolle el Sector, con la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de gestión exigibles.

- Los estudios previos del Programa de Actuación Urbanística adjudicado a los propietarios del Sector, y que se adjuntan en Anexo 2, demuestran que la ordenación final no posi-

blitaría las ampliaciones y modernizaciones previstas por la Empresa «Blocerba, S.L.», ya que, tras deducir de la superficie total del Sector los espacios destinados a los viales necesarios, las cesiones para zonas verdes y equipamientos, las cesiones para usos lucrativos y los espacios reservados para los propietarios de los Sistemas Generales Exteriores que se adscriben al sector, se comprueba que la forma y la extensión de los terrenos resultantes no permiten la ubicación de las instalaciones necesarias proyectadas.

2.3.3. Justificación de las necesidades de ampliación de la Empresa «Blocerba, S.L.».

- Las parcelas que componen el SUNP-10 quedan encuadradas entre varios conjuntos de suelo urbano, físicamente consolidados o en actuaciones urbanísticas, por lo que la posibilidad de acceder a las infraestructuras y dotaciones públicas necesarias es completamente viable. Actualmente disponen de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica, estando integrado en la malla urbana, en condiciones de conectar con el saneamiento.

- Se pretende la ampliación de la industria existente desde los años 70 dedicada a la fabricación de materiales cerámicos para la construcción, actividad considerada de vital importancia para la economía local, en constante crecimiento, por lo que necesita reformas y ampliaciones para adaptarse con garantías al competitivo mercado.

- Entre otras se pretende la construcción de un horno túnel, con Gas Natural y un secadero continuo, que se construirá manteniendo en funcionamiento los actuales hornos y secaderos, para garantizar durante la ampliación el suministro de material cerámico, pero que una vez construidos harán posible el abandono definitivo del uso de combustibles sólidos, como el carbón de Coke.

- Así mismo se pretende la construcción de otra nave industrial para el acopio de arcillas, que tendrá una doble función: 1. Como medida correctora destinada a evitar en lo posible las emisiones pulverulentas. 2. Permitirá una mejor gestión de la misma en época de lluvias, y por tanto, un mayor equilibrio de fabricación.

- La ampliación proyectada implica también un aumento considerable de la producción, lo que a su vez hará necesario incrementar el acopio de arcillas, así como el patio para el almacenamiento del producto terminado. Por lo tanto se ampliará la superficie de ambos almacenamientos.

- Como interés social tenemos la ejecución civil, instalaciones necesarias, incluyendo los beneficios legítimos que comporta la libre empresa y competencia, que a su vez repercute en el resto de la sociedad mediante la creación de empleo y riqueza.

2.3.4. Justificación urbanística de la viabilidad de la Modificación propuesta.

Por parte del Ayuntamiento no existe inconveniente en que las Industrias «Blocerba, S.L.» mantengan su emplazamiento actual, y amplíen y mejoren sus instalaciones, por lo que se redacta la presente modificación, siempre que la nueva ordenación esté fundamentada en mejoras de interés público y social (en el punto anterior se justifica dicho aspecto, pues las ampliaciones proyectadas proporcionarán nuevos puestos de trabajo), en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, y que se contemplen las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas, ya que se desafecta el suelo de un destino público de parques o jardines, dotaciones o equipamientos (artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre).

A continuación se exponen los aspectos que justifican urbanísticamente la viabilidad de la modificación; posteriormente se establecerán las condiciones de desarrollo de la nueva

Unidad de Ejecución y las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas.

a) Apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y evolución a medio plazo:

- Los terrenos comprendidos dentro del ámbito del Sector SUNP-10 no se han desarrollado, y por este motivo se redacta la presente modificación.

- El Sector SUNP-10 linda al sur con el Polígono Industrial «Llave de Andalucía» (Unidad de Ejecución núm. 23 del PGOU), por lo tanto linda con suelo urbano consolidado y construido en su mayor parte, en el que apenas quedan parcelas libres.

- Al noroeste linda con terrenos no urbanizables que previsiblemente en la Revisión del PGOU de Bailén pasen a estar Clasificados como Suelo Urbanizable para completar la franja de suelo urbano destinado a uso productivo comprendida entre la N-323 a y la N-IV.

- Al norte linda con el Sector SUNP-5, para Uso Global Característico Productivo, que ya ha comenzado a desarrollarse, pues se ha constituido la Junta de Compensación, y se ha redactado y presentado el Plan de Sectorización y el Plan Parcial, por lo que a medio plazo se prevé la finalización de las obras y, por lo tanto, la clasificación de dichos terrenos como Suelo Urbano.

- Al este linda con el Camino de Jabalquinto que da acceso al citado Polígono «Llave de Andalucía».

- Se puede concluir que los terrenos objeto de la presente modificación lindarán a corto plazo por dos de sus linderos con Suelo Urbano de uso característico Productivo, y previsiblemente, a medio-largo plazo, lo esté rodeado por suelo urbano por todos sus linderos, a excepción del que linda con el camino de Jabalquinto, que es el que da acceso a las industrias emplazadas en el polígono «La Llave de Andalucía».

b) 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. Por otro lado, al estar el sector tan alejado del núcleo urbano y residencial del municipio, no son necesarias ni útiles para la población las reservas de suelo exigibles por la legislación urbanística vigente para Dotaciones, Equipamientos y Espacios libres, por lo que, como se especifica más adelante, se adscriben al sector SUNP-10 los terrenos sitos en Camino de Galapurdí, paraje «Los Membrillejos», cuya delimitación se grafía en los planos adjuntos, con objeto de ubicar en los mismos las reservas para dotaciones previstas en el art. 17.1.2.ªb) de la LOUA, al estimarse esta ubicación más idónea por su proximidad al Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial.

- 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 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 Urbanizable No Programado, los terrenos que se ubican dentro del ámbito del Sector SUNP-10 del PGOU. Lindan al norte con el Sector SUNP-5, al sur con el Polígono Industrial «La Llave de Andalucía», al oeste con el Camino de Jabalquinto y al oeste con Suelo No Urbanizable Común. La superficie del Sector SUNP-10 es de 55.036 m², aunque según levantamiento topográfico llevado a cabo por los propietarios es aproximadamente de 61.624,48 m².

- Como Suelo No Urbanizable Simple o Común, los terrenos ubicados en camino de Galapurdí, paraje «Los Membrillejos», cuya delimitación se grafía en los planos adjuntos, con una extensión de 15.439 m² según Título de la Propiedad y de 14.818 m² según el Catastro de Rústica (parcela 130 del Polígono 30). Linda al norte y al oeste con Suelo No Urbanizable y al sur y al oeste con caminos rurales.

2.5. Estructura de la propiedad.

Terrenos incluidos en la delimitación del SUNP-10:

Don Gerardo Hilario y don Juan Francisco Mesa Navío son propietarios de por mitad y proindiviso de las siguientes fincas incluidas dentro del ámbito del Sector SUNP-10:

A. Finca número 27.425. Inscrita al Tomo 1.361, libro 460 de Bailén, folio 102, inscripción 3.ª, ubicada al sitio «La Cuadrilla» y Camino de Jabalquinto.

Superficie, según Título, 1 ha, 16 a, 83 ca, 90 dm² (11.683,90 m²).

B. Finca número 20.886. Inscrita al Tomo 1.451, libro 489 de Bailén, folio 90, inscripción 4.ª, ubicada al sitio Camino de Jabalquinto.

Superficie, según Título, 1 ha, 47 a, 30 ca (14.730 m²).

C. Finca número 24.896. Inscrita al Tomo 1.228, libro 406 de Bailén, folio 144, inscripción 5.ª, ubicada al sitio Fuente de la Teja, La Soledad, Las Carlonchas o Camino de Jabalquinto.

Superficie, según Título, 2 ha, 1 a, 1 ca, 99 dm² (20.101,99 m²).

D. Finca número 11.134. Inscrita al Tomo 1.218, libro 403 de Bailén, folio 133, inscripción 11.ª, ubicada al sitio Jabalquinto o Matadero.

Superficie, según Título, 77 a, 50 ca (7.750 m²).

Las cuatro fincas son colindantes entre sí y totalizan una superficie según título de 5 ha, 42 áreas, 65 centiáreas y 89 decímetros cuadrados (54.265,89 m²), correspondiéndose con las parcelas números 9 y 10 del Polígono 18 del Catastro de Rústica, que según dicho catastro tienen una superficie de 52.291 m², aunque según medición reciente realizada por los propietarios, la superficie de estos terrenos es de 57.477,86 m².

Teniendo en cuenta que la superficie total del Sector, según levantamiento llevado a cabo por los propietarios, es aproximadamente de 61.624,48 m², resulta que los hermanos Mesa Navío son propietarios del 93,2711% de la superficie total del Sector.

Don Antonio Padilla Herrera y otro, C.B., es propietario de la parcela núm. 11 del Polígono 18 del Catastro de Rústica, también incluida dentro del ámbito del Sector SUNP-10, cuya superficie, según dicho catastro, es de 3.579 m², aunque su superficie real sería de 4.146,62 m², para completar los 61.624,48 m² que dicen que tiene el Sector.

Ello supone que la Comunidad de Bienes es propietaria del 6,7289% aproximadamente de la superficie total del Sector, por lo que entre esta C.B. y los Hnos. Mesa Navío totalizan el 100% de la propiedad de los terrenos del mismo.

Terrenos que se adscriben al SUNP-10 sitos en Camino de Galapurdí:

Finca número 11.062, inscrita al Tomo 1.281, libro 427 de Bailén, folio 105, inscripción 5.ª, con una extensión según Título de 15.439 m², que se corresponden con la parcela 130 del Polígono 30 del Catastro de Rústica del término municipal de Bailén, con una extensión según éste último de 14.818 m².

Linderos: norte y oeste con tierras de Juan José y Juan Antonio Carrillo Lucena, este, Camino de Galapurdí, y sur, vereda de servidumbre.

Don Gerardo Mesa Navío, en representación de Blocerba, S.L., propietaria en la actualidad del 93% de los terrenos afectados por la delimitación del Sector SUNP-10, tiene en su posesión un documento de Opción de Compra sobre los terrenos referenciados.

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 revisiones, 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. Información urbanística.

3.1. Medio físico.

El área que abarca la presente Modificación Puntual se corresponde con los terrenos del sector SUNP-10, que tienen una extensión aproximada de 55.036 m² según ficha del sector del PGOU, aunque según levantamiento topográfico llevado a cabo por los propietarios es aproximadamente de 61.624,48 m².

Dichos terrenos lindan al norte con el Sector SUNP-5, al sur con el Polígono Industrial «La Llave de Andalucía», al este con el Camino de Jabalquinto y al oeste con Suelo No Urbanizable Común.

Actualmente están clasificados como Suelo Urbanizable No Programado.

Al Sector SUNP-10 se adscriben unos terrenos ubicados al norte de la población, sitios en Camino de Galapurdí, paraje «Los Membrillejos», muy próximos a suelo urbano consolidado residencial, con una extensión de 15.439 m² según Título de la Propiedad y de 14.818 m² según el Catastro de Rústica (parcela 130 del Polígono 30). Lindan al norte y al oeste con Suelo No Urbanizable y al sur y al oeste con caminos rurales.

Actualmente están clasificados como Suelo No Urbanizable Simple o Común.

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 del sector SUNP-10 y de los terrenos adscritos.

4.1. Prescripciones de control y desarrollo ambiental del planeamiento.

1. En todo el perímetro del sector se ejecutará una pantalla verde a modo de barrera vegetal que separe la edificación propuesta de los terrenos colindantes. Esta barrera se incrementará en los accesos y en el límite del sector con el camino de Jabalquinto. En esta actuación se potenciará la implantación de especies vegetales de rápido crecimiento, preferiblemente autóctonas. Se asegurarán riegos periódicos para evitar pérdidas de pies arbóreos.

2. 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.

3. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

4. 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.

5. Se implantarán sistemas de recogida selectiva de residuos sólidos (imperativos medioambientales y legales -directrices europeas, nueva legislación, tanto nacional como autonómica, etc.-). Para facilitar la recogida de los residuos se habilitará un lugar para el depósito de los mismos. Las operaciones de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal como las previstas en el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

7. 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 residuos de obras serán transportados a un vertedero controlado de inertes.

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

9. La empresa «Blocerba, S.L.» obtuvo Licencia Municipal de Actividad en fecha 15 de junio de 2000, previo informe favorable de la Comisión Interdepartamental Provincial de Medio Ambiente de fecha 26 de mayo de 2000. A las ampliaciones y modernizaciones que se pretenden acometer con posterioridad a la aprobación de la Modificación Puntual se les exigirá la correspondiente modificación de la licencia de actividad concedida, sometiéndose al trámite de Informe Ambiental y en su caso al procedimiento establecido por la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

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

11. La red de saneamiento deberá conectarse a la red general municipal. La misma se realizará con materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas.

12. 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. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas.

13. 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.

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

15. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para poder obtener la autorización. Se ha de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

16. La tierra vegetal se empleará bien en el acondicionamiento de las zonas verdes, tanto públicas como privadas, bien para su extendido sobre áreas agrícolas. Bajo la autorización de los propietarios se podrán verter en este suelo, o bien acopiarse en lugares destinados al efecto por el Ayuntamiento para ser utilizada en labores de restauración de zonas degradadas.

17. Los trabajos realizados durante el período de obras en la vía pública se ajustarán a las condiciones acústicas exigibles en los artículos 44 y 45 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación acústica en Andalucía, en lo que se refiere al uso de maquinaria al aire libre y a la realización de actividades de carga y descarga.

18. Se evitará y controlará 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.

19. En la fase de urbanización o construcción no se realizarán cambios de aceites de la maquinaria en obra, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se produzcan afecciones por derrames, así como que la maquinaria se encuentre en perfecto estado habiendo pasado los controles de Inspección Técnica (ITV). Los proyectos de urbanización incluirán la obligación para el constructor de mantener la maquinaria a emplear en perfecto estado.

20. La última medida del apartado 7 relativa al destino de los residuos de obras del punto 4.1 «Prescripciones de control y desarrollo ambiental del planeamiento» del Documento Urbanístico deberá aparecer expresamente en todos los Pliegos de Condiciones Técnicas de Ejecución o documento similar.

21. Se extenderá esta última medida a los materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela.

22. Los traslados y transportes de materiales y residuos de obras que lleven a cabo los camiones se deberán realizar cubriendo su carga con lonas, a fin de evitar el vertido fuera de la red municipal.

23. Durante la fase de ejecución del polígono se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal.

FASE DE FUNCIONAMIENTO

24. Los posibles focos de emisión de contaminantes a la atmósfera que se instalen cumplirán los límites establecidos en la legislación vigente, en especial, el Decreto 31/2006, de 14 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Mejora de la Calidad del Aire en el Municipio de Bailén.

25. Para evitar que cualquier derrame accidental, bien de líquidos de los vehículos o de la maquinaria instalada en las naves, pueda afectar al suelo o a las aguas subterráneas por algún tipo de filtración, se deberá indicar que la solería de éstas deberá ser impermeable.

26. Se modificará el apartado 5 del artículo 4.1 Prescripciones de control y desarrollo ambiental, del planeamiento del documento de planeamiento urbanístico especificando que «las operaciones de gestión de residuos sólidos no peligrosos urbanos e inertes se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 10 del Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos».

27. Las operaciones de gestión de residuos sólidos no peligrosos se llevarán a cabo por un gestor autorizado por la Junta de Andalucía.

28. Las operaciones de gestión de residuos sólidos no peligrosos industriales se llevarán a cabo por las industrias.

29. Antes de la puesta en marcha de la ampliación prevista, deberá haberse conectado a las redes de abastecimiento y saneamiento.

30. La red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo, siempre que sea técnicamente viable. Debiendo ejecutarse con materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas.

31. No se admitirá el uso de fosa séptica.

32. Por la naturaleza y/o volumen de la actividad, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrán tomar muestras.

33. Sin perjuicio de lo que establezca la ordenanza municipal relativa a las características de las aguas residuales que pueden ser tratadas por la EDAR del municipio, si el funcionamiento de la cerámica produjera un vertido potencialmente contaminante, debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que no pueda ser tratado por la EDAR municipal, la cerámica deberá 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, se deberán adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

34. Si la cerámica ha de efectuar este tratamiento de vertido potencialmente contaminante, puede agruparse con las industrias de los alrededores que tienen la misma problemática para encontrar una solución común a la depuración de las aguas residuales.

35. En caso de necesidad de realización de una nueva EDAR.

35.1. Su ubicación deberá aparecer entonces reflejada en la cartografía de planeamiento con el suficiente grado de detalle.

35.2. Deberá estar instalada en este caso y lista para su funcionamiento con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades correspondientes del polígono industrial.

35.3. Esta actuación, que se encuentra incluida en el apartado 33 del Anexo II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, se deberá someter al correspondiente procedimiento establecido por el Decreto 153/1996, de 30 de abril, Reglamento de Informe Ambiental, con carácter previo a la construcción de la misma.

36. La cerámica reformada deberá 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.

37. La cerámica tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características, según las Normas Urbanísticas. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades de la cerámica y de las industrias del entorno, 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.

38. Todas las Medidas Correctoras propuestas en el presente Documento de Modificación, que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización, han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad.

39. Las medidas presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de Mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se deberán incluir en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

4.2. Ficha de la unidad de ejecución prevista.

Plano núm. 4.4.

Zona: Camino de Jabalquinto.

Plano núm. 2.1.

Zona: Camino de Galapurdí.

Unidad ejecución: 35.

Objetivos: Ordenar para Usos Industriales el vacío existente entre el Polígono «Llave de Andalucía» y el Sector SUNP-5, y ubicar las reservas para dotaciones previstas en el art. 17.1.2.ºb) de la LOUA en la parcela sita en Camino de Galapurdí.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Privada.

Programa: S.P.

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización (en caso de ser necesario).

Ordenación:

Superficie bruta SUNP-10 (m²): 61.624,48 del Sector SUNP-10.

Superficie de parcela Camino de Galapurdí adscrita: 15.439 m².

Superficie de Sistema General Exterior adscrito: 4.061 m² del SG-7.

Edificabilidad bruta máxima m²/m²: 0,70.

Número máximo de viviendas: -----

Ordenanza de aplicación: Industrial Grado 3.º

Separación a los linderos frontal y laterales: No se exige.

Cesiones: En la parcela que se adscribe al sector SUNP-10 en el Camino de Galapurdí, al norte de la población: 2.465,00 m² para Servicios de Interés Público y Social, y 6.162,45 m² para Espacios Libres de Dominio y Uso Público, el viario resultante de la ordenación detallada que se determine y el aprovechamiento lucrativo fijado en base al Convenio Urbanístico de fecha 14 de junio de 2002 que corresponda al 10% del aprovechamiento lucrativo y a la urbanización de viales y zonas verdes. Esta cesión no supondrá participación alguna del Ayuntamiento en los posibles costes de la urbanización del Sector SUNP-10 que se precise (excluidos los terrenos que se adscriben). El citado aprovechamiento podrá ser adquirido por los propietarios según la valoración que en el informe técnico anexo se adjunta.

Ordenación parcela camino de Galapurdí: La ordenación urbanística detallada de esta parcela se establecerá en la próxima Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Bailén, en la que quedarán garantizadas como mínimo las cesiones referenciadas, ya que la misma deberá ser acorde con la ordenación estructural del ámbito donde se engloban los terrenos en cuestión y que también se establecerá en la mencionada Revisión.

Condiciones:

- Los servicios urbanísticos que se precisen para completar o mejorar los existentes en el actual sector SUNP-10 (excluidos los terrenos que se adscriben), incluidos los accesos, deberán ser costeados por los propietarios.

- Se deberá resolver adecuadamente la conexión con el camino de Jabalquinto mediante una vía con sección mínima de 16 metros en caso de que se prevea en el Estudio de Detalle trazado de viario en el interior de los terrenos afectados motivado por una posible reparcelación.

- 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 característico industrial, Categorías II y III; uso prohibido, residencial.

5. Medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones.

En base al art. 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, toda Innovación que desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas.

Para dar cumplimiento a dicho artículo se incluye en la presente Modificación la adscripción al sector SUNP-10 de los terrenos sitos en Camino de Galapurdí, paraje «Los Membrillos», cuya delimitación se grafía en los planos adjuntos, con objeto de garantizar en los mismos las reservas para dotaciones previstas en el art. 17.1.2.ºb) de la LOUA correspondientes al SUNP-10, toda vez que el objetivo principal de la Modificación Puntual que se tramita es posibilitar la expansión y desarrollo de la industria cerámica que se ubica en el sector en cuestión, la cual precisa de la práctica totalidad de los terrenos afectados, no siendo por otro lado necesarias ni útiles para la población las reservas de suelo referidas en dicha ubicación, al estar el sector tan alejado del núcleo urbano y residencial del municipio.

El art. 17 de la LOUA, sobre ordenación de áreas urbanas y sectores, establece en su apartado 1.2.ºb) unos estándares mínimos del catorce al veinte por ciento de la superficie total

del sector, que para el caso del SUNP-10, con una superficie total de 61.624,48 m², equivaldría como mínimo a 8.627,43 m², de los que se tienen que destinar como mínimo el 10% a parques y jardines (6.162,45 m²); además, se establece en dicho artículo una dotación mínima de 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable. Los módulos de reserva mínimos quedarían entonces de la siguiente forma:

- Espacios Libres de Dominio y Uso Público: > 6.162,45 m².
- Servicios de Interés Público y Social: > 2.465,00 m² divididos en (art. 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento):

- Parque Deportivo: > 1.232,50 m².
- Equipamiento Comercial: > 616,25 m².
- Equipamiento Social: > 616,25 m².

- Plazas de aparcamiento: $61.624,48 \text{ m}^2 \times 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2 / 100 \times 0,5 = 216 \text{ plazas}$.

No obstante, también tendría que computarse como «cesión» la superficie de viario previsto por el PGOU de Bailén para el sector SUNP-10, y que en base al avance del PAU presentado en este Ayuntamiento sería de unos 4.270,05 m².

Por lo tanto, el total de los terrenos destinados a Reservas para Equipamientos y Viario correspondiente al SUNP-10 asciende a una superficie total de 12.897,50 m². La superficie de la parcela sita en camino de Galapurdí que se adscribe al Sector SUNP-10 tiene una superficie de 15.439 m² según Título y 14.818 m² según Catastro, superior a los 12.897,50 m² resultantes del cálculo efectuado anteriormente para Reservas para Equipamiento y Viario.

Además, la ubicación de las dotaciones en la parcela de Camino de Galapurdí es idónea, dada su proximidad a Suelo Urbano de Uso Residencial (a unos 250 m del SUNP-7, desarrollado y urbanizado).

La clasificación de los terrenos incluidos en esta parcela pasaría tras la aprobación de la presente Modificación de Suelo No Urbanizable Simple o Común a Suelo Urbano Dotacional, para uso de Equipamiento y Espacio Libre Público.

La compensación económica que deberá percibir el Ayuntamiento, en virtud del Convenio Urbanístico suscrito entre el mismo y los propietarios del sector SUNP-10 en fecha 14 de junio de 2002, se destinaría a la urbanización del camino de Galapurdí (prolongación de la c/ María Bellido) hasta su encuentro con los terrenos que se proponen adscribir, así como a la adecuación de estos terrenos para los usos de Espacios Libres de Uso y Dominio Público (Zonas Verdes) en la superficie calculada, y con la ordenación urbanística detallada que se establezca en la próxima Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Bailén, en la que quedará garantizada las dotaciones calculadas (Espacios Libres de Dominio y Uso Público, Servicios de interés Público y Social y aparcamientos), ya que la misma deberá ser acorde con la ordenación estructural del ámbito donde se engloban los terrenos en cuestión y que también se establecerá en la mencionada Revisión.

6. Descripción de la Modificación propuesta. Documentos afectados.

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

6.1. Planos.

Afecta a los planos:

- Núm. 2.1, de Clasificación del Suelo y Usos Globales del término municipal, en el que se sustituirá en la fracción de terreno objeto de la presente Modificación Puntual (parcela camino de Galapurdí) la trama de Suelo No Urbanizable por la trama de Suelo Urbano.

- Núm. 2.4, de Clasificación del Suelo y Usos Globales del término municipal, en el que se sustituirá en la fracción de terreno 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 las fracciones de terreno objeto de la presente Modificación Puntual la trama de Suelo Urbanizable No Programado Productivo por la trama de Suelo Urbano Productivo y Suelo Urbano Dotacional.

- Núm. 4.4, de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, eliminándose del mismo en la fracción de terreno objeto de la presente Modificación Puntual la trama y referencia de suelo Urbanizable No Programado (SUNP-10) y delimitando la nueva Unidad de Ejecución resultante U.E. núm. 35.

6.2. Normas urbanísticas.

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

6.3. Programa de actuación y estudio económico-financiero.

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

6.4. Memoria.

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

7. 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.

8. 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 la ficha de la Unidad de Ejecución núm. 35 prevista para la aplicación de la citada modificación, en su caso.

9. 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 a un cambio de clasificación de Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable Simple o Común a Suelo Urbano No Consolidado, tal y como se expone en 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.

Bailén, enero de 2006.

Jaén, 17 de julio de 2006.- El Delegado, Manuel López Jiménez.

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

EDICTO de 19 de junio de 2006, del Juzgado de Primera Instancia núm. Dos de Cádiz, dimanante del procedimiento ordinario núm. 95/2006. (PD. 3780/2006).

NIG: 1101242C20060000426.

Procedimiento: Proced. Ordinario (N) 95/2006. Negociado: B. Sobre: Solicitud de declaración de heredera universal.

De: Doña Dolores Delgado Zarco.

Procuradora: Sra. Ana María Gutiérrez de la Hoz.

Letrado: Sr. Miguel Angel Sepúlveda Toledo.

Contra: Ministerio Fiscal y personas que pudieran acreditar haber asistido y cuidado al difunto Juan Delgado Peralta antes de su fallecimiento.

EDICTO

CEDULA DE NOTIFICACION

En el procedimiento Proced. Ordinario (N) 95/2006 seguido en el Juzgado de Primera Instancia núm. Dos de Cádiz a instancia de doña Dolores Delgado Zarco contra Ministerio Fiscal y personas que pudieran acreditar haber asistido y cuidado al difunto Juan Delgado Peralta antes de su fallecimiento sobre solicitud de declaración de heredera universal, se ha dictado la sentencia que copiada en su encabezamiento y fallo, es como sigue:

«En Cádiz, a diecinueve de junio de dos mil seis.

Vistos por mí, Concepción Carranza Herrera, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Cádiz, los presentes autos de Juicio Ordinario seguidos con el número 95/06 a instancias de doña Dolores Delgado Zarco, representada por la Procuradora Sra. Gutiérrez de la Hoz y asistida del Letrado Sr. Sepúlveda Toledo, contra el Ministerio Fiscal y contra las personas que pudieran acreditar haber asistido y cuidado al difunto Juan Delgado Peralta antes de su fallecimiento, siendo el objeto del pleito la declaración de heredera universal...”

FALLO

Que estimando la demanda formulada por doña Dolores Delgado Zarco declaro que la misma es la heredera universal de la herencia del difunto don Juan Delgado Peralta por ser doña Dolores la persona que reunía los requisitos establecidos por el causante en la cláusula segunda de su testamento, otorgado en esta ciudad el 25 de julio de 1995, ante el Notario don Mariano Toscano San Gil, al número 2.188 de su Protocolo. No ha lugar a hacer imposición alguna de las costas causadas.

Notifíquese la presente sentencia a la demandante, al Ministerio Fiscal y a los demandados rebeldes, a éstos mediante edictos publicados no sólo en el tablón de anuncios de este Juzgado sino también en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, haciéndoles saber que contra esta resolución cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Cádiz (artículo 455 LEC). El recurso se preparará por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de cinco días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, manifes-

tando la voluntad de recurrir, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 457.2 LEC).

Así por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.»

Y con el fin de que sirva de notificación en forma a los demandados, declarados en situación de rebeldía procesal, personas que pudieran acreditar haber asistido y cuidado al difunto Juan Delgado Peralta antes de su fallecimiento, extiendo y firmo la presente en Cádiz, a diecinueve de junio de dos mil seis.- El/La Secretario/a.

EDICTO de 1 de septiembre de 2006, del Juzgado de Primera Instancia núm. Uno de Málaga, dimanante del procedimiento verbal núm. 1612/2005. (PD. 3779/2006).

NIG: 2906742C20050032417.

Procedimiento: J. Verbal (N) 1612/2005.

Negociado: 2T.

De: Doña Dolores Velasco González.

Procurador: Sr. Francisco J. Martínez del Campo.

Contra: Don Juan Pedro Trescastro Padial.

EDICTO

CEDULA DE NOTIFICACION

En el procedimiento J. Verbal (N) 1612/2005 seguido en el Juzgado de Primera Instancia núm. Uno de Málaga a instancia de Dolores Velasco González contra Juan Pedro Trescastro Padial, se ha dictado la sentencia que copiada en su encabezamiento y fallo, es como sigue:

SENTENCIA NUM. 56

Juez que la dicta: Doña Dolores Ruiz Jiménez.

Lugar: Málaga.

Fecha: Diez de marzo de dos mil seis.

Parte demandante: Dolores Velasco González.

Abogado: Javier Dago Torres.

Procurador: Francisco J. Martínez del Campo.

Parte demandada: Juan Pedro Trescastro Padial.

Abogado:

Procurador:

Objeto del juicio: Desahucio y reclamación de cantidad.

FALLO

Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por el Procurador don Francisco J. Martínez de Campo, en nombre y representación de doña Dolores Velasco González, debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento que liga a las partes litigantes y que tiene por objeto la vivienda sita en C/ Francisco López López, núm. 25, planta 1.ª, de Málaga, y, en consecuencia, debo declarar y declaro haber lugar al desahucio condenando al demandado don Juan Pedro Trescastro Padial a que desaloje y deje libre a disposición de la parte actora en el plazo legal, con apercibimiento de lanzamiento de la parte demandada, y condenándole igualmente al pago de las rentas reclamadas vencidas, que ascienden a seiscientos euros (600 euros) y las que venzan hasta el efectivo lanzamiento, así como al pago de los intereses devengados, y todo ello con condena en costas a la parte demandada.

Y con el fin de que sirva de notificación en forma al demandado, Juan Pedro Trescastro Padial, extiendo y firmo la presente en Málaga, 1 de septiembre de 2006.- El/La Secretario.