

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*ANUNCIO de 15 de octubre de 2012, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, por el que se da publicidad a la Resolución de 14 de octubre de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo, referente al expediente que se cita, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, Suelo Industrial al Suroeste del casco urbano de Lahiguera (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 14 de octubre de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-058-08, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación PGOU Suelo Industrial al Suroeste del Casco Urbano de Lahiguera (Jaén).
- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

RESOLUCIÓN DE 14 DE OCTUBRE DE 2008, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-058-08, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN NN.SS. SUELO INDUSTRIAL AL S-O DEL CASCO URBANO DE LAHIGUERA (JAÉN)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2008, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de la Modificación NN.SS. Suelo industrial al S-O del Casco Urbano, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Lahiguera, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2 B de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Tramitación. El presente expediente fue objeto de resolución por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución en sesión celebrada el 25 de junio de 2008 en la se resolvía:

1. Suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico relativo a Modificación NN.SS. Suelo industrial al S-O del Casco Urbano, del municipio de Lahiguera, por las deficiencias señaladas a continuación:

- Redacción de ordenanzas reguladoras del uso industrial.
- Configurar la zona verde de forma que sea posible inscribir en su interior una circunferencia de 30 m de diámetro.
- Grafiar en plano la reserva dotacional de aparcamientos.
- Establecer como objeto de la propuesta, de manera inequívoca el cambio de clasificación a SNU del suelo industrial existente.
- Situar la zona de equipamiento deportivo de manera que sea factible el uso a que está adscrita.
- Justificar la superficie del polígono industrial en relación con las características del municipio.
- Hacer constar en la Declaración de Impacto Ambiental referencia expresa al cambio de clasificación del suelo industrial existente en el municipio.

2. Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que, integre contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la

correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno y consecuentemente diligenciado tras lo cual se elevará nuevamente, a esta Comisión para su resolución.

En cumplimiento de dicha resolución el Ayuntamiento de Lahiguera aporta nueva documentación aprobada por el Pleno con fecha 9 de octubre de 2008 la cual una vez informada por los servicios técnicos de la Delegación Provincial en Jaén de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio es elevada de nuevo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo para su resolución.

2.º Propuesta. La propuesta consiste básicamente en la creación de un polígono industrial a las afueras del núcleo urbano de Lahiguera ubicado junto al cruce de las carreteras A-311 y JV-2301 con acceso desde esta última vía. Se pretende también la desclasificación a suelo No Urbanizable de los terrenos previstos por el Planeamiento General para usos productivos que no ha llegado a desarrollarse.

3.º Justificación. El municipio de Lahiguera cuenta como Planeamiento General con unas NN.SS. aprobadas definitivamente el 16 de diciembre de 1999. Entonces ya se previó la posibilidad de suelo para actividades productivas mediante la creación de una bolsa de suelo de 115.360 m<sup>2</sup> para uso industrial y comercial. Desde 1999 hasta hoy en día no se ha desarrollado el sector previsto por las NN.SS. entre otras cosas por ser varios los propietarios incluidos en el ámbito y no existir iniciativa por su parte. Mientras tanto la demanda para este tipo de suelo ha ido creciendo y ante la nula oferta del municipio algunas empresas locales se han visto obligadas a instalarse en polígonos de municipios vecinos.

El Ayuntamiento, una vez evaluada la demanda real de suelo industrial ha optado por la compra de suelo en una zona estratégicamente más conveniente desde el punto de vista de las infraestructuras hasta alcanzar las 24 hectáreas en la que pretende la creación de un polígono industrial ejecutado en cuatro fases.

#### 4.º Valoración.

- El nuevo documento presentado incluye ordenanzas reguladoras del uso industrial. En cualquier caso debe corregirse la ficha de características de la actuación para eliminar de ella el aprovechamiento tipo para sustituirlo por el aprovechamiento medio como la relación entre la edificabilidad máxima del sector y su superficie. Igualmente es necesario sustituir el plano 03 puesto que no se ha impreso correctamente haciéndolo ilegible y además contiene una ordenación del polígono que no es la definitiva.

- Ha sido modificada la ordenación propuesta de forma que dividiendo la parcela de equipamiento deportivo en dos partes separadas por una zona verde esta última queda en una parcela donde se puede inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro. Como contra partida ha resultado una parcela de equipamiento incluida dentro de la «zona de no edificación» de la carretera JV-2301, por lo que sólo podrá destinarse a la implantación de pistas deportivas como uso deportivo. También ha sido modificada la ordenación para introducir una calle entre la zona verde y las naves que daban a la carretera para evitar la generación de medianeras vistas.

- El plano núm. 16 «Señalización y red viaria» representa las plazas de aparcamiento distribuidas por los viales en situación al aire libre.

- En un anexo del documento se justifica la desclasificación del sector de 115.360 m<sup>2</sup> «S.A.U. Industrial y Comercial» debido fundamentalmente a la orografía del terreno, así como por la demanda de los propietarios por los altos impuestos que pagan por el suelo clasificado como urbanizable cuando, además, no es su intención desarrollarlo urbanísticamente.

- Tal y como se ha dicho con anterioridad la nueva ordenación que se propone ubica una parcela de equipamiento dentro de la «zona de no edificación» de la carretera JV-2301 por lo que no es posible destinarla a otro uso que no sea la implantación de pistas deportivas.

- Se ha redactado un anexo el cual se ha incluido en el documento técnico donde se justifica la superficie del sector que se pretende crear en función de la demanda propia y de los municipios vecinos.

- El Estudio de Impacto Ambiental que incluye el documento no menciona la desclasificación del suelo destinado a uso industrial en el Planeamiento vigente. Se entiende que cuando el organismo ambiental competente emite su resolución se hace extensiva a todos los aspectos del expediente, tanto la clasificación del nuevo suelo como la desclasificación del existente.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º Competencia. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículos 31.2.B de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «La aprobación definitiva de los Planes

Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual residencia en Sección Urbanismo de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo el ejercicio de la mencionada competencia, excepto en el caso de aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios de más de 100.000 habitantes, en cuyo caso la competencia será ejercida por el titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

2.º Procedimiento. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.º Tramitación. La tramitación del expediente analizado cabe entenderla ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley.

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

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33 de la citada Ley 7/2002,

#### HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación NN.SS. Suelo industrial al S-O del Casco Urbano, del municipio de Lahiguera, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, 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 Vivienda y Ordenación del Territorio (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 esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Jaén, 14 de octubre de 2008. V.º B.º el Vicepresidente 2.º de la Comisión, Julio Millán Muñoz.

El Presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 3298, asimismo consta su inscripción en el registro municipal con número 2006/02.

#### ANEXO I

#### ORDENACIÓN

1. Delimitación de la Unidad de ejecución.

La superficie total del área de Actuación es de 241.060 m<sup>2</sup> siendo sus linderos:

Norte: Carretera A-311 Jaén-Andujar.

Sur: Suelo no Urbanizable, olivar.

Este: En la JV-2301, Lahiguera-Arjona.

Oeste: Suelo No Urbanizable.

## 2. Usos globales, intensidades y normativa.

Se le asigna al sector los usos globales e intensidades de edificación similares a los propuestos en el Plan General, es decir: La reclasificación de los terrenos que constituirán la zona Industrial, es la culminación de una serie de reuniones con el Ayuntamiento como único propietario de los terrenos, para poder desarrollar estos.

Este documento se circunscribe en toda la actual legislación urbanística y en particular al concepto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales. No se plantea una revisión de las Normas, al no adoptarse nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio, ni alterar la edificabilidad ni usos del suelo. La conveniencia y oportunidad de esta Modificación de las NN.SS. se justifica pues como la forma de adaptar el Planeamiento a las expectativas de crecimiento aparecidas en la actualidad y que son necesarias para el Excmo. Ayuntamiento de Lahiguera.

La modificación abarca la posibilidad de habilitar al municipio de Lahiguera, la gestión y el desarrollo de un suelo de carácter industrial.

En los núcleos urbanos como el que nos ocupa, de escasa población y reducida dinámica urbanística, donde no se manifiestan factores relevantes que generen tensiones especulativas, establecer un suelo urbanizable, en el que las cargas que resultan son muy superiores a los beneficios que la actuación puede reportar, más aún si el propio Ayuntamiento es el propietario y manifiesta la innecesaridad de determinadas dotaciones, genera un estancamiento en el proceso urbanizador y edificatorio que provoca una desaceleración económica en el municipio.

Ante ello, se pretende con la modificación propuesta, expresar la realidad vigente en el municipio, clasificando como suelo Urbanizable Ordenado Industrial, el actual suelo no urbanizable.

La trama urbana existente en el Polígono Industrial se establecen manzanas de ancho variable, entre 50 y 110 metros, y todos los viales secundarios presentan una anchura igual, es decir 14 metros 10 de calzada y 2 m cada una de las aceras. El vial principal de acceso tendrá 16 metros de ancho de calzada y 2 m de aceras, se pretende configurar una ordenación conjunta más eficaz que, a la par, haga posible el desarrollo y ejecución de este ámbito y el mantenimiento de las dotaciones mínimas exigidas.

Las características de la actuación se reflejan en el cuadro siguiente:

<u>FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACION</u>	
<i>DENOMINACION</i>	<i>Zona Urbanizable Ordenado de Uso Industrial</i>
<i>AMBITO Y DEFINICION</i>	<i>Sector situado en el Sur-Oeste de la Población, limitado al Norte: A-311, Sur :Parcelas Olivar (287) Este : JV-2301; Oeste : Olivar;(62-63-155-157-271-270)</i>
<i>SUPERFICIE</i>	<i>241.060 M2</i>
<u>USOS CARACTERISTICOS</u>	
<i>Uso Global</i>	<i>Industrial</i>
<i>Usos Permitidos</i>	<i>Industrias ligeras y Talleres Artesanales, Industrias de Transformación, Comercial y Una vivienda por Industria que tenga superficie superior a los 5.000 m2 .</i>

<i>Vivienda Anexa</i>	<i>Podrá estar integrada en el Edificio Industrial, o aislada dentro de la parcela, cuya estética será acorde con el edificio industrial al cual complementan.</i>
<i>Superficie máxima</i>	<i>90 m<sup>2</sup></i>
<i>Alturas</i>	<i>2 plantas y 6,80m altura máxima. En planta Baja 3,50 m</i>
<i>Retranqueos</i>	<i>Retranqueo a 3 m. de otras lindes o fachadas del edificio industrial de la propia parcela</i>
<i>Nº de viviendas</i>	<i>1 por parcela igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup></i>
<i>Edificabilidad</i>	<i>90 m<sup>2</sup> útiles.</i>
<i>Usos compatibles</i>	<i>Dotacionales y Terciario</i>
<i>Aprovechamiento Medio</i>	<i>163995/241060 = 0,68</i>
<b><u>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD</u></b>	
<i>Parcela mínima</i>	<i>250 m<sup>2</sup></i>

<i>Frente de Fachada Mínima : 12 metros</i>	
<i>Ocupación Máxima</i>	<i>100 % Superficie de parcela</i>
<i>Edificabilidad máxima</i>	<i>1,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></i>
<i>Ancho mínimo de viales</i>	<i>14 metros, menos accesos de un sentido.</i>
<i>Altura máxima</i>	<i>10,50 metros</i>
<i>Nº de Plantas máximo</i>	<i>2 plantas, en caso de hoteles 4 plantas.</i>
<i>Línea de Edificación</i>	<p><i>Carretera A -311: 50 metros, respecto a la arista exterior</i></p> <p style="text-align: center;"><i>de la calzada de circulación.</i></p> <p><i>Carretera JV-2301: 25 metros, respecto a la arista exterior</i></p> <p style="text-align: center;"><i>de la calzada de circulación</i></p>
<i>Cesiones mínimas</i>	<i>Anexo del Reglamento Planeamiento Urbanístico</i>
<i>Fachadas</i>	<p><i>Se autorizan como materiales en fachadas las fábricas de ladrillo cara vista en colores rojizos, verdes o blancos, fábricas de bloques de hormigón en color blanco con superficie rugosa, estriada, etc.; hormigón visto en su color o pintado; fábricas de ladrillo hueco enfoscadas y pintadas; fábrica de bloques enfoscada y pintada, chapas lacadas o pintadas; paneles de PVC, etc.</i></p> <p><i>Quedan expresamente prohibidas las fachadas realizadas en</i></p>

	<p><i>bloques vistos de hormigón color gris, y los enfoscados de mortero de cemento sin pintar.</i></p> <p><i>Se autorizan todos los enfoscados pétreos con proyección de árido en diferentes tonos.</i></p> <p><i>Queda prohibido el falseamiento o mimetismo de los materiales empleados, por el cual uno determinado simula ser otro de mayor calidad.</i></p>
<p><b>Cerramiento de Parcelas</b></p>	<p><i>El cerramiento en fachadas sólo podrá realizarse con elementos de obra hasta una altura máxima de 0,50 m. pudiendo rebasarse ésta con protecciones diáfanos y setos vegetales</i></p>
<p><b>Cubiertas</b></p>	<p><i>Podrán realizarse cubiertas inclinadas o plantas, las primeras a base de chapas onduladas, fibrocemento de color o gris, PVC, tejas planas o curvas, etc. Las segundas llevarán peto perimetral de remate, y podrán realizarse en materiales cerámicos o hidráulicos.</i></p>
<p><b>Composición</b></p>	<p><i>En todas las parcelas, los edificios industriales presentarán su fachada principal a la calle de entrada de mayor anchura.</i></p> <p><i>Dicha fachada principal reunirá las soluciones constructivas y</i></p>



	<p><i>de diseño más elaboradas del edificio, y en cualquier caso, incorporará los locales de oficinas y comerciales anexos a la construcción. Igualmente se dispondrá en la fachada principal los reclamos, rótulos o elementos de publicidad, que no podrán ocupar una anchura mayor a la del edificio y no podrán sobresalir sobre la altura máxima permitida de la construcción, es decir 10,50 metros. Se podrán situar carteles o rótulos en el interior de las parcelas con altura máxima de 9 m. y distancia a cualquier lindero igual a su altura.</i></p>
<p><i>Aparcamientos</i></p>	<p><i>En las parcelas deberá destinarse una superficie dentro de las mismas destinada al aparcamiento de vehículos a razón de una plaza por cada 125 m.2 construibles; cada plaza tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 y la superficie destinada a aparcamientos será superior a 20 m.2 por plaza.</i></p> <p><i>La presente reserva de espacio supone un mínimo de 20 m. por cada 100 m. construibles, o lo que es lo mismo, por cada <math>100/1,20 = 83,33</math> m. de parcela neta; lo cual conducirá en el caso más desfavorable, a un máximo de ocupación del 83% de la superficie de la parcela.</i></p>

	<p><i>El espacio destinado a aparcamientos no podrá ocupar una banda de terreno de 5 m. de anchura paralela a los linderos, destinada a la libre circulación de vehículos de extinción o de otro tipo.</i></p> <p><i>Cuando las plazas de aparcamiento sean interiores, la ocupación de la parcela será del 100%</i></p>
<p><i>Agrupación de parcelas</i></p>	<p><i>Podrán agruparse dos o más parcelas para formar una mayor, en cuyo caso no será necesario respetar las distancias a los linderos que desaparecen, pero serán aplicables el resto de limitaciones sobre la parcela resultante de las agrupadas.</i></p>
<p><i>División de Parcelas</i></p>	<p><i>Podrá realizarse la división de una parcela en otras, o la reparcelación de dos o más parcelas, bajo las siguientes condiciones:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Se solicitará la oportuna Licencia de Parcelación en el caso de división de una parcela en otras.</i></li> <li><i>- Se redactará Proyecto de Reparcelación y se solicitará Licencia de Reparcelación en el caso de reparcelación de dos o más parcelas.</i></li> <li><i>- Las parcelas resultantes habrán de cumplir los siguientes mínimos: Superficie mínima: 250 m.2</i></li> </ul> <p><i>Frente mínimo a vía pública: 12 m.</i></p>

	<p><i>Las parcelas resultantes serán polígonos de cuatro lados con ángulos no menores a 85°, y relación entre sus lados no superior a 4:1</i></p>
<p><i>Construcciones Auxiliares</i></p>	<p><i>Se entiende por construcciones auxiliares todas aquellas que son necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc.</i></p> <p><i>Su emplazamiento, forma y volumen es libre, respetando las distancias a linderos de 5 m. La altura de la las chimeneas será como mínimo de 11 metros.</i></p>
<p><i>Patios</i></p>	<p><i>Se permite la realización de patios abiertos o cerrados por todos sus lados, con la condición de que su menor dimensión sea mayor que la altura del patio dividida por dos, y nunca inferior a 4 m.</i></p>
<p><i>Sótanos y Semisótanos</i></p>	<p><i>Se permite la realización de sótanos y semisótanos siempre y cuando su altura libre sea igual o superior a 2,50 m.</i></p> <p><i>Si un semisótano tiene un techo a una altura igual o superior a 1 metro sobre la rasante de la acera, contará como una planta</i></p>

	<i>a efectos de aplicación de las dos autorizadas como máximo.</i>
<i>Entreplantas</i>	<i>Se permite la realización de entreplantas, siempre que la altura libre por encima y por debajo de las mismas sea igual o superior a 2,50 m. y no se extiendan a más del 20% de la superficie en planta del edificio</i>

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO EN PARCELAS DESTINADAS A DOMINIO Y**

**USO PUBLICO**

*Dado que en estas parcelas no está permitida la realización de construcciones, salvo la de pequeños almacenes y vestuarios de jardinería, solamente se regula este tipo de edificio que deberá reunir las siguientes características:*

- Altura: 1 planta y 2,50 m. al alero.*
- Superficie: 20 m.2 construidos.*
- Retranqueo: 5 m. a linderos.*

**CONDICIONES PARA LOS EDIFICIOS EN LAS PARCELAS DESTINADAS A**

**SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL**

*Los edificios que se han de situar en estas parcelas se destinarán al uso deportivo, comercial y social.*

*No se establecen condiciones especiales de materiales o composición; los edificios se realizarán con materiales de buena calidad, y con un criterio que permita su integración en el entorno donde se ubican.*

### CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DE LAS PARCELAS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

*En ningún caso podrá utilizarse u ocuparse suelo o edificio alguno con fines industriales cuando pueda producirse sobre las parcelas contiguas alguno de los siguientes efectos:*

*Ruidos molestos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad*

*u otras formas de contaminación. No se permitirán actividades que produzcan radiaciones peligrosas o campos eléctricos o magnéticos que perturben el funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, o que supongan riesgo para la salud humana.*

*La producción de ruidos quedará limitada a una intensidad de sonido de 50 decibelios medidos en el lindero con la parcela contigua para cualquier frecuencia.*

*No se admiten vibraciones perceptibles sin aparatos de medida en el límite de las parcelas.*

*No se admite la contaminación por vapores, gases, humos o polvo en ningún punto del*

*Polígono; los cuales deberán ser evacuados por chimenea cuyo diseño y altura garantice la elevación de dichos productos bajo cualquier viento dominante.*

*No se admiten olores de ningún tipo detectables desde el lindero de la parcela en que se efectúe la comprobación.*

*Los efluentes y vertidos de las industrias reunirán unas características tales que no afecten a la red de evacuación del Polígono, y su vertido a la red municipal de saneamiento sea tolerable según las ordenanzas de aplicación; si los residuos líquidos fuesen contaminantes, serán sometidos al tratamiento mecánico o químico que lo permita, en el límite de la parcela en que son producidos.*

*No se verterán a la red basuras ni aguas de las siguientes características:*

- PH menor que 6 y mayor que 9*
- Temperatura superior a 40° C.*
- Contenido en detergentes no biodegradables*
- Contenido en aceites minerales, orgánicos y pesados.*
- Contenido en colorantes permanentes y sustancia tóxicas.*
- Contenido en sulfatos mayor de 0,2 g/l*

*En todo caso se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas; a la norma NBE-CPI-82 sobre Condiciones de Protección contra Incendios; a la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo; Ley de Aguas y todas las disposiciones de aplicación que estén vigentes en cada momento.*

*Toda utilización o vertido deberá contar con el oportuno permiso municipal.*

<u>CARGAS</u>	
<i>Cesiones</i>	<i>10 % Aprovechamiento</i>
<i>Dotacional</i>	<i>5 %</i>
<i>Aparcamientos</i>	<i>1 plazas/ 100 m2 edificables.</i>
<i>Zona verde</i>	<i>10%</i>
<i>Urbanización</i>	<i>Completa en 4 fases.</i>
<u>DESARROLLO TEMPORAL</u>	
<i>SISTEMA DE ACTUACION</i>	<i>Compensación. Los terrenos son propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Lahiguera</i>
<i>PROYECTO DE URBANIZACION</i>	<i>Dos Meses</i>
<i>EJECUCIÓN DE URBANIZACION</i>	<i>Cuatro años</i>

3. Determinaciones generales a tener en cuenta por los instrumentos de desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución.

Los instrumentos para el desarrollo urbanístico del Sector, deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones:

Se proyectan el acceso desde la JV-2301, se realizarán directamente con carril central de espera a 150 m. del cruce de la glorieta construida en la A-311.

La franja de terreno entre la línea de servidumbre y los viales proyectados se destinará a zona verde, que restrinja el Impacto visual.

Las medidas que crea oportunas la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en la Declaración Previa de Impacto Ambiental.

La reserva de terreno para la colocación de una caseta para la colocación de dos transformadores de 630 kVA cada uno y del punto limpio.

4. Conexión de la urbanización interior con los sistemas generales de Infraestructura.

Los accesos estarán de acuerdo con la orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de Instalaciones de Servicio.

4.1. Accesos.

Se proyectará un único acceso en la JV-2301, con carril central de espera, resolviendo todos los movimientos de entrada y salida.

- Red viaria: La conexión del sector con la trama urbana existente se realiza a través de tres calles paralelas a las carreteras, que une por la parte central con el vial realizado paralelo a la carretera de Jaén-Andújar y por su parte superior se podrá ampliar en su día.

Las circulaciones serán de doble sentido, y para eliminar las barreras arquitectónicas, en todos los pasos de peatones, se emplearán esquinas rebajadas, con pavimento antideslizante.

4.2. Abastecimiento de agua potable.

El abastecimiento de Agua potable se realizará desde el nuevo depósito proyectado en Lahiguera con capacidad de 1.200.000 litros y el antiguo donde se realizaran obras de reforma con capacidad de 600.000 litros.

- Red de abastecimiento de agua: La red de abastecimiento de agua potable se realiza con tuberías de 90 y 125 mm, que se une con la proyectada en el Polígono Industrial en los extremos del sector. Esta tubería garantiza el suministro del Polígono Industrial y las bocas de incendio.

El trazado de la red de distribución de agua, sistema de valvulería, bocas de riego e hidrantes contra incendios, se ajusta a lo establecido en la Norma NBE-CPI/82, y se realiza para un caudal mínimo de un litro/seg./ha, asegurando una presión de servicio en las parcelas de 30 metros de columna de agua.

4.3. Vertido y Depuración de las aguas residuales.

Los vertidos de agua residuales procedentes del Sector, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 100 y 101 de la Ley de aguas y 247 del reglamento de Dominio Público Hidráulico, deberán someterse a un tratamiento previo de depuración y los efluentes procedentes de las instalaciones cumplirán los requisitos cualitativos señalados en el cuadro 1 del anexo I del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo.

Teniendo en cuenta que en las proximidades del área de actuación está el cauce del arroyo Fontanilla, se considera la alternativa más viable por razones de funcionalidad, economía de primer establecimiento y explotación; la construcción de unas instalaciones de tratamiento de aguas residuales urbanas que depuren y viertan al cauce las aguas recogidas del polígono Industrial que se proyecta.

- Red de alcantarillado: La red principal de saneamiento del polígono que cruzará el sector en sentido transversal con una tubería de diámetro 500 mm, la red de saneamiento proyectada es de diámetro variable entre 300 y 800 mm de diámetro que vierten a la principal mediante pozos de registro, según plano núm. 08.

4.4. Suministro de energía eléctrica.

Teniendo en cuenta la futura demanda del Polígono Industrial, será necesario atender las condiciones de la empresa distribuidora Endesa Distribución Eléctrica, S.L., pero que entendemos será su transporte en Alta hasta los centros de Transformación y desde ellos darle suministro en baja a las Industrial.

La red de energía eléctrica será la línea que pasa entre el futuro polígono Industrial y el casco urbano.

Las características de la red de distribución de energía eléctrica se ajustarán a lo establecido en los Reglamentos Técnicos de Alta y Baja Tensión e Instrucciones complementarias y Normas Particulares de la Cía. Sevillana de Electricidad. El trazado será subterráneo, con conductor unipolar de aluminio aislado en polietileno reticulado. Las acometidas a parcelas se ejecutarán mediante la colocación de una arqueta de registro, y en general se realizarán para cada dos parcelas.

4.5. Red de Telefonía.

La conexión se podrá realizar en las proximidades del núcleo urbano.

La red de telefonía se unirá a la existente en la población y cumplirá lo dispuesto en los Reales Decretos 1/1998 y 40/2003 sobre Infraestructuras de Telecomunicaciones.



Se dimensionará de forma tal que sea ampliable, estimándose necesario una demanda de dos acometidas por parcela. La canalización será de PVC con diámetro mínimo de 63 mm alojadas en zanja y trazado bajo el acerado.

#### 4.6. Espacios libres de Uso Público.

Los parques y jardines deberán ordenarse de forma tal que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas en la ordenación a través de elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, líneas de arbolado, etc. Serán de libre disposición en cuanto a su trazado, especies y tamaños, y los itinerarios peatonales se tratarán adecuadamente mediante su pavimentación o estabilización con arena y cal.

La zona verde se diseñará teniendo en cuenta el entorno en el que se encuentra, utilizando preferentemente vegetación de ribera, que sea acorde con la existente en la actualidad.

#### 5. Ordenanzas de Carácter Medio Ambiental.

##### 5.1. Medidas Ambientales protectoras y correctoras de aplicación directa.

##### 5.1.1. Condiciones de Urbanización.

1. Con anterioridad a la aprobación de los proyectos de Urbanización necesarios para el desarrollo urbanístico de todo el sector, deberá justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia del impacto cuantitativo sobre recursos hídricos de la zona.

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

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

4. Se deberá garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, al como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 57, de 8 de marzo).

5. Los materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como 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.

6. Se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para la pavimentación, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán las explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

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

8. Las obras de urbanización pretenderán la implantación de servicios generales de infraestructuras que se conectarán con los actualmente existentes en el núcleo urbano. Deberán realizarse mediante canalizaciones subterráneas y los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios.

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

10. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deberán incorporarse al proyecto de Urbanización, han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como 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 exigirán que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas de obra y servicios (ejemplo: inexistencia de afecciones al suelo por vertidos).

11. El Proyecto de Urbanización deberá incluir obligatoriamente un capítulo específico sobre prevención y corrección de impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a las direcciones facultativas la labor del seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como:

Contaminación y erosión del suelo.

Cambios en la geomorfología y topografía.

Alteración del paisaje.  
Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.  
Generación de distintos tipos de residuos y desechos.  
Generación de vertidos.  
Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.  
Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).  
Generación de riesgos naturales (3.2.1).

12. El capítulo de prevención y corrección de impactos del Proyecto de Urbanización deberá contener un Plan de Restauración Ambiental y paisajístico de la zona de actuación. En él se determinarán la época, especies, densidades, marco de plantación, reposición de marras y cuidados de mantenimiento necesarios. Se incluirán perfiles transversales y longitudinales de la propuesta de integración paisajística.

13. Otro de sus contenidos será un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino de vertido a esas tierras.

14. Teniendo en cuenta los estudios geotécnicos que se realicen, los taludes que deban resultar de los movimientos de tierras se realizarán con la pendiente más suave posible. De acuerdo con el diseño final de los taludes, se tomarán las medidas correctoras oportunas que se determinen en el Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico citado anteriormente (3.2.2).

15. Se deberá garantizar que las obras de urbanización y edificación de los terrenos no contravengan lo dispuesto en la legislación en materia de carreteras (3.2.3).

16. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios a realizar (3.2.4).

17. 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 m<sup>2</sup> o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup> 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 (3.2.5).

#### 5.1.2. Saneamiento Vertido y depuración de aguas.

1. Sin perjuicio de lo que dicten las Normas que regulan las zonas de uso industrial, todas las actividades e industrial que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente. En cualquier caso será necesaria la autorización del Organismo de Cuenca, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (3.2.6).

2. Las instalaciones o actividades cuyas aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles podrán verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado solo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

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

4. Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados por la normativa vigente. La justificación del cumplimiento de esta circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten (3.2.7).

5. Las actividades que se instalen en el polígono industrial que deba efectuar el tratamiento de sus vertidos potencialmente contaminantes podrán agruparse para encontrar una solución común a la depuración de las aguas residuales.

6. En el caso de que la mayoría de las industrias a instalar superen los parámetros de vertido al alcantarillado se recomienda la eliminación de las aguas residuales del polígono industrial mediante la instalación de una estación de tratamiento de aguas residuales industriales (EDAR).

7. Puesto que este tipo de instalaciones 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 (3.2.9).

8. Para la correcta gestión de las aguas residuales será de obligatorio la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del Polígono Industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberá realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial (3.2.10).

9. El ayuntamiento es el organismo competente para realizar la toma de muestras de las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la Ordenanza de vertidos.

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

11. Se diseñaran adecuadamente las estructuras de drenaje, para evitar de este modo, el posible riesgo de avenidas e inundaciones, tanto en el polígono Industrial como en el borde de contacto de este con la carretera adyacente. Todo ello deberá de contar con autorización del organismo de cuenca (3.2.8).

#### 5.1.3. Protección Atmosférica.

1. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la normativa vigente:

Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente atmosférico.

Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del desarrollo y su Desarrollo posterior y demás normativa de aplicación o que la sustituya. En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio (3.1.2).

2. Los niveles de inmisión se regirán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y Gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono y las demás de general aplicación.

3. Las actividades potencialmente contaminantes a la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el título II, Capítulo II de Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo de Anexo I de dicho Reglamento.

4. Las industrias que se instalen en el polígono deberán respetar los límites admisibles de ruidos y vibraciones así como ajustarse a las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía (3.1.1). En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE) y Niveles Acústicos de Evaluación (NAE). También deberá ajustar a las disposiciones establecidas, en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido en lo que resulte la aplicación.

#### 5.1.4. Gestión de Residuos.

1. Para facilitar como mínimo de los residuos peligrosos que se generen en las actividades de la zona industrial 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 y como se prevé en el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por lo que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía. La gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

En caso de poder constatar la imposibilidad física para ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos, deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que se generen, realizada por una empresa gestora de los residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas (3.2.16).

2. Se prohíbe en todos los casos el vertido al terreno, cauces y a la red de alcantarillado, de basuras y residuos fuera de las instalaciones concebidas para tal fin, debidamente autorizadas y adaptadas a las características de estos residuos (3.2.19).

3. Se pondrá especial cuidado en evitar que se produzcan vertidos y residuos de cualquier tipo en el río Guadalquivir.

4. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre), mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valoración o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final (3.2.17).

5. Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos 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 (3.2.18).

6. Los residuos procedentes de envases, deberán gestionarse de acuerdo con la Ley 11/97, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases, y Reglamento que la desarrolla, R.D. 782/1998, de 30 de abril (3.2.20).

7. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado (3.2.21).

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

#### 5.1.5. Protección de Suelos.

1. En el caso de que en el polígono industrial se instale alguna actividad potencialmente contaminante del suelo afectada por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberá someterse a sus determinaciones, en especial, la de elaborar un informe preliminar de situación del suelo sobre el que se desarrolla dicha actividad con el alcance y contenido estipulado en su Anexo II y dentro del período habilitado para ello por esta consejería de Medio Ambiente (3.2.22).

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.1.7. Condiciones de estética.

1. La regulación de las condiciones estéticas de las construcciones se orientará a soluciones de espacios más terciarios que industriales, al menos en los frentes de fachadas, destinados por lo general a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates (3.2.11).

2. La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana y preferentemente, mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo (3.2.12).

3. No se permitirá emplear cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de edificaciones (3.2.14).

4. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos (3.2.15).

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

6. El Ayuntamiento velará para que las nuevas construcciones efectivamente acaben las fachadas y medianerías; requisito sin el cual no se expedirá la certificación de fin de obra. Se prohibirá el empleo de fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos azulejos y similares (3.2.13).

#### 5.1.8. Zonas Verdes.

1. La zona verde se diseñará teniendo en cuenta el entorno en el que se encuentra, utilizando preferentemente vegetación que sea acorde con la existente en la actualidad.

Se potenciará la utilización de especies de crecimiento rápido de carácter autóctono (3.2.23).

2. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Teniendo en cuenta el entorno en que se realizan (3.2.24).

3. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía (3.2.23).

4. Además se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón (3.2.25).

5. Además del Pliego de Condiciones del correspondiente Proyecto de Urbanización deberá recoger los requisitos de la recepción de materiales para jardinería, entre los que se pueden figurar por sus implicaciones medioambientales:

- Procedencia de vivero acreditado.

- Condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.).

#### 5.1.9. Infraestructuras y aparcamientos.

1. Si la línea eléctrica que abastecerá al polígono fuera de alta tensión, dado que se encuentra dentro de la zona I.B.A. (Important Bird Area) núm. 227, deberá adaptarse al Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión (3.2.26).

2. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno (3.2.27).

3. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso (3.2.28).

4. Con carácter preferente se emplearán láminas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad (3.2.29).

5. Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto (3.2.30).

6. En relación con la dotación de aparcamientos deberá considerarse la necesidad de creación de aparcamientos para bicicletas con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible. Así mismo se recomienda la adecuación de accesos mediante bicicleta a todas las zonas de nueva creación (3.2.31).

7. Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, como puede suponerlo la implantación de un concesionario de coches, habrá de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista, las labores de carga y descarga se efectuara en el interior de la parcela o en espacios correctamente habilitados al efecto (3.2.33).

#### 5.1.10. Condiciones de implantación de actividades.

1. No se podrán otorgar las licencias de apertura y de primera ocupación en tanto que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento (3.2.34).

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

3. Toda actividad o actuación que pretenda instalarse en el polígono, que se encuentre en alguno de los Anexos de la ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y de la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, deberá ser sometida al procedimiento de prevención ambiental correspondiente, siéndoles así mismo aplicable lo dispuesto en los reglamentos de desarrollo de la primera (3.2.35).

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

5. Los procedimientos de Calificación A que resulten necesarios se instruirán en base a los siguientes criterios:

Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.

Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona (3.2.36).

6. Dentro del suelo industrial deberá determinarse la compatibilidad de uso entre las propias industrias y se establecerá una zonificación de usos (3.2.37).

7. 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 Normas Urbanísticas. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan instando en 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.

8. A partir de la entrada en vigor del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la contaminación Acústica en Andalucía, será de aplicación en lo que afecte al polígono Industrial.

#### 5.2. Medidas de Control y Seguimiento.

Se evitará y controlará por parte del Ayuntamiento la generación de vertidos incontrolados de residuos sólidos urbanos que eventualmente puedan emplazarse en parcelas sin edificar, por lo que deberá exigirse el vallado de las mismas. Además, deberá controlar la siguiente vigilancia ambiental:

1. Control de polvo en fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo aconsejen.

2. Contra de emisión de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superar los niveles establecidos en la Normativa urbanística y la legislación vigente.

3. Se deberá garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 57, de 8 de marzo) (3.1.3.).

4. Control de los procesos erosivos que se produzcan con los movimientos de tierra de las diferentes actuaciones.

5. Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

#### 6. Carácter subsidiario y vigencia.

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lahiguera, no supone nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación genérica del suelo de las Normas Subsidiarias aprobadas en Diciembre de 1999 y por tanto, todos aquellos puntos no contemplados aquí se regirán por las determinaciones indicadas por aquellas y por consiguiente tendrán vigencia y serán de aplicación hasta la aprobación del Plan General.

Jaén, 15 de octubre de 2012.- La Delegada, Irene Sabaleta Ortega.