

DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD AM-
BIENTAL Y ECONOMÍA CIRCULAR
Servicio de Prevención y Control Ambiental
Avda. Manuel Siurot, 50
41071 SEVILLA

N/Ref. EAE/JA/004/2024-PA-CHM
Asunto: Remitiendo Informe Ambiental Estratégico

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integra-
da de la Calidad Ambiental se adjunta remite *Informe Ambiental Estratégico* del expediente de Evaluación
Ambiental Estratégica EAE/JA/004/2024 relativa al DOCUMENTO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI-3 DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DEL ARZOBISPO, a solicitud del Ayun-
tamiento de VILLANUEVA DEL ARZOBISPO, resuelto con fecha 09 de septiembre de 2024 por esta Delegación
Territorial.

Por lo que se le comunica para su conocimiento y para que conste y surta los efectos oportunos.

EL JEFE DEL SERVICIO
DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Fdo.: Ramón Marín Peñas

C/ Dr. Eduardo Gª Triviño López, 15 - 3ª planta
23009 Jaén
T: 953368800
delegacion.dtja.csmaea@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAMON MARIN PEÑAS	10/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmSSAPDTU3RPBWBCHUD4P34WZUH	PÁG. 1/1	

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL DOCUMENTO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI-3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DEL ARZOBISPO (JAÉN)

N.º Expediente: EAE/JA/004/2024

Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

1. OBJETO

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su artículo 40.3 recoge los instrumentos de planeamiento urbanístico que han de ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

El Informe Ambiental Estratégico se define como informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, así se formula el presente informe ambiental estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

El Informe Ambiental Estratégico podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el mismo, en los términos establecidos en dicho Informe.

Conforme establecen el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías y el Decreto 170/2024, de 26 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, y de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 40/2015, de 1 octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, corresponde a esta Consejería el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, corresponde a esta Delegación Territorial el ejercicio en la provincia de Jaén de las competencias en materia de medio ambiente.

La Delegación Territorial es el órgano ambiental competente para la emisión del informe ambiental estratégico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, donde se dispone que el órgano ambiental debe formular dicho Informe y remitirlo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 1/24	



2. TRAMITACIÓN

Con fecha 6 de agosto de 2024 tuvo entrada en esta Delegación Territorial solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del documento PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI-3, formulada por el Ayuntamiento de VILLANUEVA DEL ARZOBISPO, a instancia de JAENCOOP SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Analizada la documentación aportada junto a la solicitud de inicio de trámite de evaluación ambiental estratégica, se considera completa para su admisión. Con fecha 7 de agosto de 2024 se emite la Resolución de Admisión al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, que es notificada el mismo día al Ayuntamiento de Villanueva del Arzobispo, de acuerdo con el artículo 40.4 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En el **Anexo I** se adjuntan las contestaciones recibidas a las consultas realizadas a las administraciones públicas y entidades interesadas, externas a esta Delegación Territorial, en virtud del artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, y del artículo 30.2 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre por un periodo de veinte días hábiles.

3. OBJETO DEL PLANEAMIENTO

El Plan Especial de Reforma Interior PRI-3 es la figura de planeamiento urbanístico equiparable al PERI-3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante NN. SS.) de Villanueva del Arzobispo, documento aprobado definitivamente con fecha 16 de mayo de 2002. Se trata de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano, más en concreto de una actuación de reforma interior, por ser una actuación que se desarrolla en suelo urbano y que tiene por objeto la definición de una nueva ordenación detallada en un ámbito preciso por causa de la obsolescencia de sus servicios, degradación del entorno y la necesidad de modificar los usos existentes que están señalados como inapropiados por el planeamiento general.

Son terrenos cuyo uso asignado en las NN. SS. es industrial y terciario dada su aptitud para el crecimiento y conexión con infraestructuras viarias importantes. El PRI-3 no implica ningún cambio de uso.

Los terrenos que componen el ámbito se encuentran situados al noreste de la localidad de Villanueva del Arzobispo, a la salida de la misma por la antigua carretera nacional 322 Córdoba-Valencia, hoy en día denominada Avenida de Valencia, ocupando casi en su totalidad los antiguos terrenos en los que se asentaban la antigua orujera de San Miguel Arcángel S. A. (denominada parcela A), a la que se añade una segunda parcela situada en la zona norte, lindera con el actual polígono industrial (denominada parcela B). El ámbito concreto del Plan de Reforma Interior posee una superficie directa estimada total de 59.620 m², a la que el planeamiento general adscribe, además, la superficie de 103.500 m² correspondiente a la zona anexa SNUP-3. Esta adscripción, como se indica en la ficha urbanística del sector, tiene su origen en la obligatoriedad, para con el sector estudiado, de reposición y restauración paisajística de las antiguas balsas de alpechín utilizadas por la antigua orujera.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 2/24	



Gran parte de estos terrenos se encuentran parcialmente urbanizados, con instalaciones de suministros básicos que, en parte, se han quedado en desuso, necesitando una mejora urbanística de tal forma que dichos terrenos se transformen en un suelo urbano debidamente ordenado.

La ordenación propuesta proporciona tres áreas de terreno en las que materializar el aprovechamiento urbanístico de la actuación: una parcela denominada A, de mayor extensión, situada al Sur (27.195,78 m²), una segunda parcela denominada B (13.030,75 m²) situada al Este y, por último, una tercera parcela C (4.638,08 m²) situada entre el polígono industrial existente y el sector, regularizando de esta forma la situación urbanística de la construcción y la actividad que encontramos sobre la misma. Se complementa el desarrollo con zonas verdes y con viales interiores que permitan el acceso a las parcelas.

En definitiva, el PRI-3 tiene como objeto la transformación y urbanización de este sector de suelo de la localidad de Villanueva del Arzobispo que, tras la clausura y traslado de la antigua orujera de San Miguel Arcángel, ha quedado sin actividad y se ha ido degradando con el paso del tiempo, con situaciones de deterioro más que evidentes.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y DE LAS ALTERNATIVAS

En el momento de la aprobación de las NN. SS. a este sector se le asignaron, a través de su ficha urbanística, una serie de determinaciones básicas, entre las que destacan los siguientes objetivos urbanísticos:

- Prever incorporar al Suelo Urbano Industrial terrenos en la dirección del crecimiento.
- Obligar a restaurar paisajísticamente la ladera contaminada visualmente con balsas de alpechín.

Asimismo, se pueden destacar las siguientes características especiales de ordenación del área:

- El desarrollo y reforma a plantear no podrá culminarse sin procederse al tratamiento recuperador del paisaje, eliminándose los usos inadecuados.
- La cesión de espacios libres podrá realizar en la zona próxima a SNUP-3.
- Se adscribe la superficie de 103.500 m², de este tipo de suelo no urbanizable a vincular al desarrollo del ámbito.
- Se destina aprovechamiento suficiente para coadyuvar a los costes de regeneración-restauración de la ladera que podrá destinarse a usos recreativos, lúdicos o análogos, de acuerdo con el art. 8.5.1 donde podrán no respetarse algunas condiciones de implantación.
- Se deberá ejecutar la conexión con las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc., a cargo de la unidad de ejecución.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 3/24	



4.1. Objetivos estratégicos

Para este desarrollo urbanístico se han establecido los siguientes objetivos estratégicos:

- 1) Mejor adecuación de la ordenación a los requisitos urbanísticos locales y adaptabilidad a la trama existente.
- 2) Mejor gestión del recurso suelo para el desarrollo económico del municipio.
- 3) Mejor optimización de los recursos naturales, así como el óptimo tratamiento del cauce soterrado del arroyo Fresnuelos con la implantación de infraestructuras con mejor resiliencia a eventos externos.
- 4) La protección y restauración de ecosistemas naturales, como las zonas verdes y el SNUP-3, que puedan ayudar a mitigar los efectos del cambio climático.

4.2. Descripción y selección de las alternativas

El ámbito donde se pretende desarrollar el PRI-3 queda incluido, de acuerdo al Documento de Avance, en el interior de los siguientes límites:

- Oeste: conformado por la Avenida de Valencia, arteria principal que conecta nuestro sector con el núcleo urbano y con la nueva autovía.
- Sur: delimitado por un borde natural formado por una superficie escarpada. Este talud natural avanza también por el lindero Este.
- Este: el talud natural continua hasta llegar a un camino que discurre por medio del sector; entre este terreno escarpado junto con el arroyo Fresnuelos, cuyo cauce fue soterrado para permitir la construcción de la antigua orujera, aflorando de nuevo al exterior cerca de la entrada al sector desde la Avenida de Valencia, con la presencia de un puente que atraviesa la antigua carretera nacional. En dicho borde Este aparece una bolsa de suelo no urbanizable definido en las NN. SS. con las siglas SNUP-3, terrenos que se encuentran adscritos y vinculados al desarrollo del antiguo PERI-3 con la obligación medioambiental de reposición y restauración paisajística de las antiguas balsas de alpechín utilizadas por la antigua orujera.
- Norte: delimitado por el camino Vera-Fuenlabrada, que continúa fuera del sector hasta llegar a la autovía Córdoba-Valencia.

Las alternativas se plantean para dar respuesta a los objetivos estratégicos recogidos en el anterior epígrafe (urbanísticos, socioeconómicos y ambientales). No obstante, se señala que las alternativas de ordenación contempladas son bastante limitadas, al estar actuando sobre una bolsa de suelo urbano fuertemente condicionado en sus bordes tanto por infraestructuras existentes como por taludes y pendientes del terreno, así como por edificaciones que hay que mantener y afecciones sectoriales como el trazado soterrado del arroyo Fresnuelos. Las alternativas planteadas son las siguientes:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 4/24	



- **Alternativa 0.** Sería no desarrollarlo por lo que los objetivos plasmados en las NN.SS del municipio seguirían sin alcanzarse aumentándose el deterioro de las edificaciones como el resto de instalaciones que rodean el ámbito de la actuación.

- **Alternativa 1.** Contemplaría asumir la trama urbana existente en la actualidad definida por los caminos y viales existentes. También se mantiene en esta alternativa el trazado soterrado del arroyo Fresnuelos, que condiciona fuertemente la ordenación posterior. En esta alternativa se decide colocar la zona verde sobre dicho cauce, siendo este uso público el que menos afección infringe sobre el encauzamiento. En esta alternativa se demolerían las antiguas construcciones de la almazara eliminándose el peligro y los usos inadecuados actuales.

Esta ordenación proporciona cuatro bolsas de suelo de uso industrial de tamaños dispares; la de mayor superficie quedaría delimitada al norte por la zona verde y al oeste por el camino de servicio cercano a la antigua carretera Córdoba – Valencia, de tal forma que sería por este flanco por donde se podría realizar la posterior conexión con la trama urbana existente, conexión que se vería comprometida pues recordemos que existe un fuerte desnivel hoy en día con una plantación de pinos de porte considerable.

De las otras bolsas de suelo, quedaría una intersticial entre la zona verde y el nuevo vial de dimensiones reducidas, que harían poco rentable su posterior transformación.

- **Alternativa 2.** Viene determinada por el desvío del trazado del arroyo Fresnuelos, que se convierte en verdadero eje vertebrador sobre el que se diseña un nuevo vial que viene a sustituir el camino existente que confluye al nordeste con el camino Vera-Fuenlabrada. Este último se mantiene, transformándose en un vial que dará servicio al ámbito de actuación y a parcelas agrícolas fuera del mismo. La ordenación supone tres parcelas, una parcela denominada A de mayor extensión situada al Sur (27.195,78 m²), una segunda parcela denominada B (13.030,75 m²) situada al Este y por último una tercera parcela C (4.638,08 m²) situada entre el polígono industrial existente y el sector, regularizando de esta forma la situación urbanística de la construcción y la actividad que encontramos sobre la misma. De esta forma, al desviar el cauce soterrado en su tramo intermedio, se aprovecha la infraestructura para formar sobre la misma el nuevo vial que mantendrá las servidumbres establecidas por la ley de aguas.

La ordenación se completa salvaguardando la zona arbolada de pinos que se encuentra en el borde Oeste y que pasan a formar parte del sistema de espacios libres, al igual que la zona próxima al comienzo del encauzamiento del arroyo.

- **Alternativa 3.** Es prácticamente igual que la alternativa 2, con la variante de que en esta se demuele también la edificación existente en el borde Norte para dejar expedito el terreno para posterior desarrollo y construcción. La demolición de esa construcción conllevaría asumir un sobrecoste tanto por la propia demolición como por la compensación de los derechos que pudiera alegar el propietario.

JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Según el Documento Ambiental Estratégico (DAE), se ha seleccionado la **alternativa 2**, puesto que es la que mejor cumple los objetivos estratégicos y ofrece las siguientes ventajas respecto de las otras planteadas:

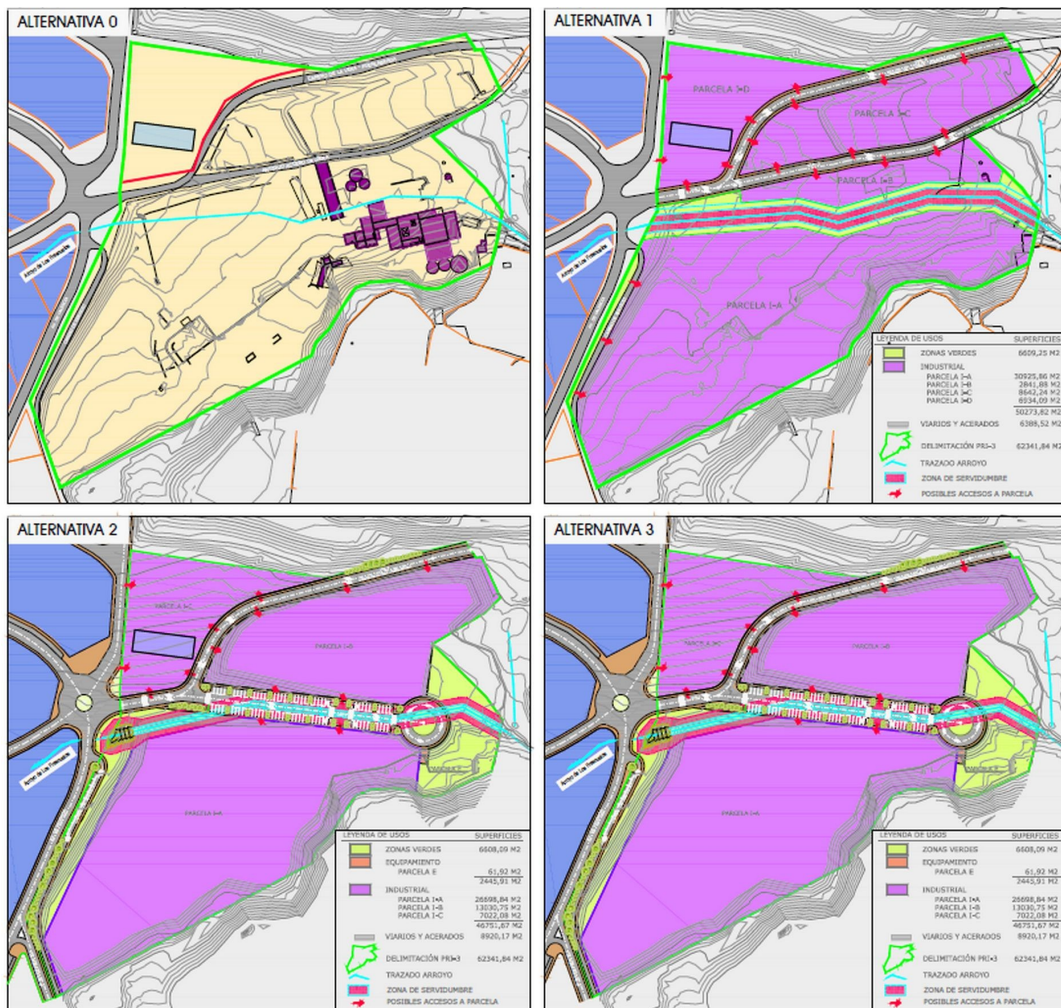
- Permite una mejor ordenación de la zona, así como el objetivo de adaptarse a la trama urbana

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 5/24	



existente, pues ordena el borde Oeste con la antigua carretera Córdoba-Valencia.

- Es la que mejor optimiza el suelo resultante, adecuándolo a la demanda con la creación de parcelas de dimensiones considerables en las que cabe cualquier otra definición geométrica dentro de las determinaciones de las ordenanzas de aplicación.
- Esta alternativa construye un nuevo cauce soterrado con sección y tecnologías adecuadas a las nuevas demandas sectoriales. Se localiza sobre el mismo un nuevo vial de tal forma que el cauce soterrado discurre bajo terrenos de dominio público en todo momento, siendo el diseño más óptimo frente a futuras avenidas. Se podrían realizar las actuaciones previas de adaptación y mitigación frente al cambio climático en zonas verdes y el SNUP-3.



Vista de las cuatro alternativas planteadas. La alternativa 2 es la seleccionada.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA

09/09/2024

PÁG. 6/24





5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

En la documentación aportada se analizan y valoran las afecciones ambientales previsibles por el desarrollo del Plan, estableciendo un conjunto de medidas para la prevención, protección y corrección ambiental que, con carácter general, se consideran adecuadas, sin perjuicio de lo que pudieran determinar los informes sectoriales preceptivos en el procedimiento sustantivo.

Se debe señalar que todas las medidas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico, junto con las condiciones señaladas en el presente Informe, son de obligado cumplimiento y deben integrarse adecuadamente, con carácter previo a la aprobación definitiva, para garantizar su aplicación efectiva en el instrumento de planeamiento, así como en los proyectos de desarrollo y ejecución.

En todo caso, la Administración Promotora velará por el cumplimiento, seguimiento y verificación de todos los aspectos, medidas y normativa en materia medioambiental incluidas en el Planeamiento durante todo el periodo de vigencia del mismo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa en materia urbanística y resto de legislación de aplicación vigente.

Una vez examinada la documentación aportada, la información ambiental disponible en esta Delegación Territorial, así como el resultado de las consultas realizadas, se determina lo recogido a continuación.

5.1. Justificación de la modificación menor

El Plan de Reforma Interior, iniciativa de la Sociedad Cooperativa Andaluza de 2º grado JAENCOOP y del que actúa como promotor del instrumento urbanístico el Ayuntamiento de Villanueva del Arzobispo, no supone cambio en la clasificación del suelo, ni cambio en el uso global del suelo, sino que pretende delimitar y establecer una ordenación detallada de la zona para el que es necesario una actuación de reforma interior en suelo urbano. La ordenación y los efectos previstos en la posterior urbanización, así como los usos permitidos, deben ser evaluados, quedando el Plan sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, conforme a lo establecido al artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

5.2. Sobre la calidad del aire

5.2.1. Valoración acústica

El promotor ha aportado un estudio acústico, de fecha julio 2024, elaborado por técnico competente, conforme a lo establecido en el Decreto 6/2012, de 17 de enero.

La totalidad del ámbito ha sido adscrita a un área de sensibilidad acústica del “Tipo b”, que corresponde a sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial, considerando que le son de aplicación los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a las nuevas áreas urbanizadas, establecidos en la Tabla II del artículo 9 del Decreto 6/2012, de 17 de enero.

La propuesta de zonificación acústica presentada es coherente con el estudio acústico presentado y ha tenido en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V del RD 1367/2007 para la asignación y directrices en la delimitación de áreas acústicas. No existen zonas de conflicto con las áreas acústicas

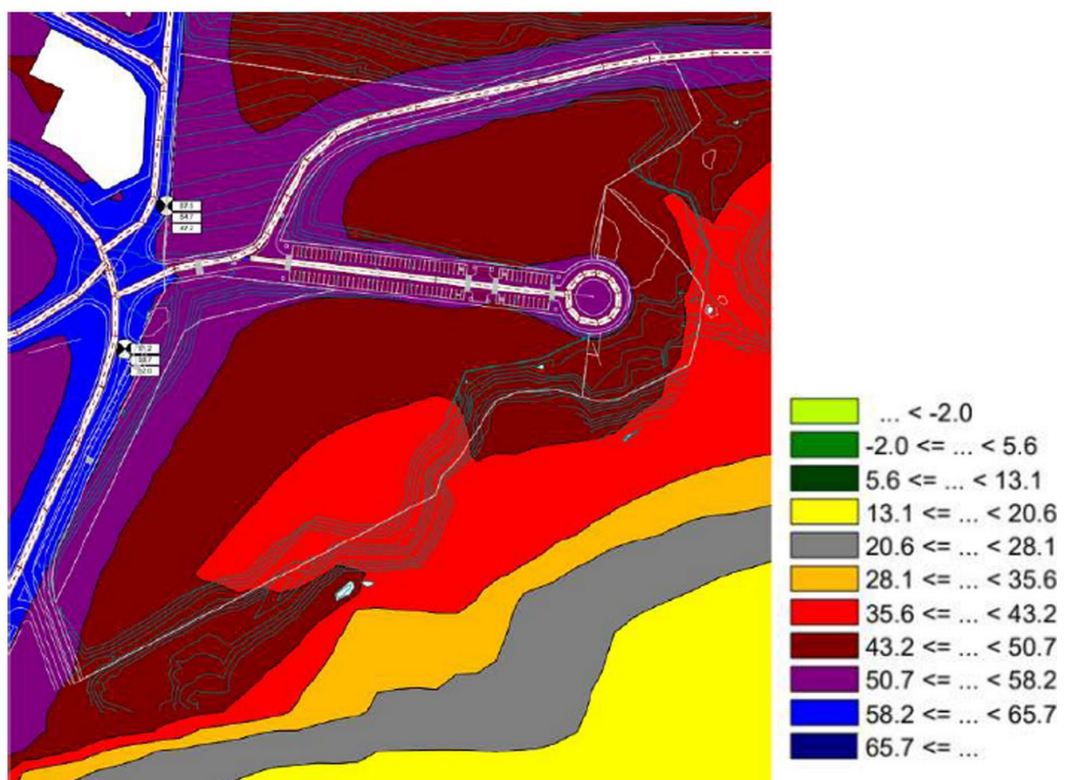
Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 7/24	



colindantes, ya que el PRI-3 limita con suelo rústico —que no cuenta con zonificación acústica— y con suelo industrial existente.

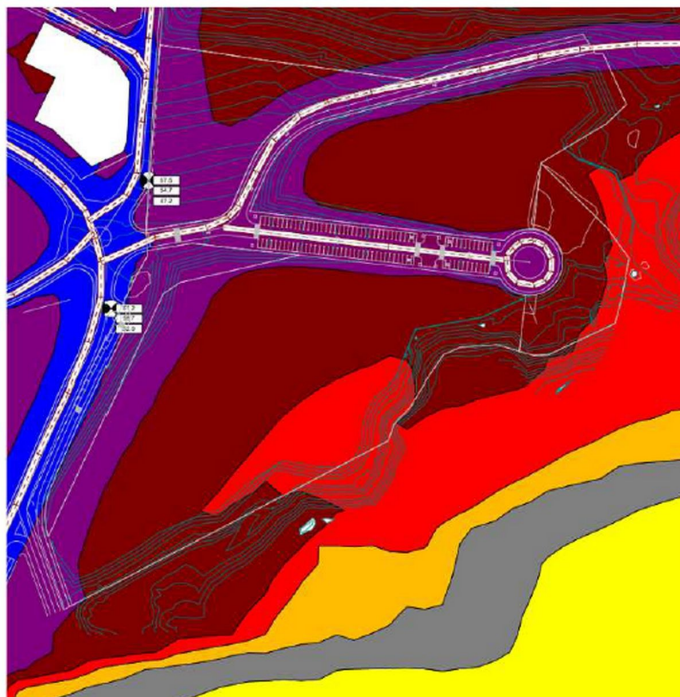
Por otra parte, según los niveles obtenidos en el estado preoperacional, se comprueba que se cumplen los objetivos de calidad acústica para la zona estudiada, teniendo en cuenta el uso o zonificación acústica industrial que se pretende y que la vías locales no generan incidencia por la superación de los objetivos de calidad de nueva zona a urbanizar con uso industrial.

A continuación se presentan los resultados de la simulación de afecciones acústicas incluidas en el Estudio Acústico.

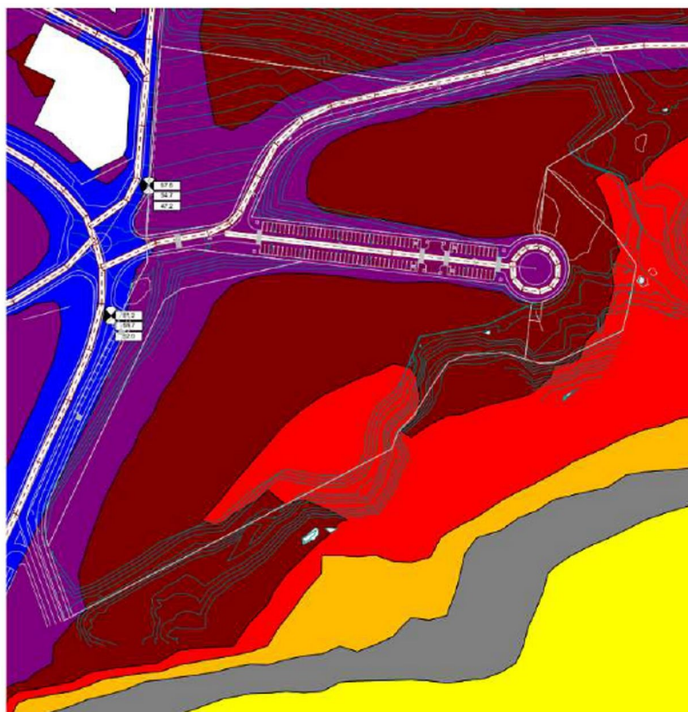


Afección acústica b Ld (dBA). Día

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 8/24	



Afección acústica b Ld (dBA).
Tarde



Afección acústica b Ld (dBA).
Noche

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 9/24	



Según los niveles obtenidos en el estado posoperacional, se puede comprobar que se cumplen los objetivos de calidad acústica para la zona estudiada y teniendo en cuenta el uso o zonificación acústica industrial que se pretende, por lo que se cumple con los objetivos de calidad de nueva zona a urbanizar con uso industrial y no es necesario la implantación de medidas preventivas y/o correctoras.

Por otra parte, en base a lo anterior y conforme a lo establecido en dicho Decreto 6/2012, de 17 de enero, se deberá tener en cuenta que:

- El artículo 8 del citado Reglamento establece que *“las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento urbanístico general que contengan modificaciones de los usos del suelo conllevarán la necesaria revisión de la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas de sensibilidad acústica cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo”*.
- El artículo 6.3 de este Reglamento indica que *“sin perjuicio de lo establecido en el primer párrafo del artículo 5.4 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, la zonificación acústica afectará al territorio del municipio al que se haya asignado uso global o pormenorizado del suelo en virtud de instrumento de planeamiento urbanístico o de plan de ordenación del territorio. En todo caso, se establecerá la zonificación acústica del suelo urbano, urbanizable ordenado y urbanizable sectorizado”*.
- El punto 5 del mismo artículo 6 de este Reglamento establece que *“hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, entendiéndose por este, el uso que, correspondiéndose a uno de los establecidos en el artículo 7, suponga un porcentaje mayor al resto de los usos considerados en dicha área”*. De acuerdo con lo indicado anteriormente, el uso predominante que se asigna al PRI-3 es el **industrial**.

El uso predominante del PRI-3 es Industrial y se considera una única área de sensibilidad acústica, por lo que, al tener la consideración de área nueva, tendrá asociados los objetivos de calidad acústica correspondientes a los sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial previstos en la Tabla II del Decreto 6/2012, de 17 de enero:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	65

Por tanto el Plan de Reforma Interior PRI-3 no tiene impactos significativos desde el punto de vista acústico, pero no se ha incluido en el documento urbanístico un **plano de zonificación acústica** que recoja las áreas de sensibilidad acústica y los valores límites que le aplican, por lo tanto, se deberá incluir en la planimetría de ordenación del Documento urbanístico.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 10/24	



5.2.2. Valoración atmosférica

De acuerdo con el DAE, durante las obras de urbanización se producirá un incremento en la emisión de partículas con motivo de los movimientos de tierras, transporte de materiales, etc., pudiendo ocasionarse niveles elevados de inmisión de partículas en suspensión y sedimentables, mientras que en la fase de funcionamiento, se producirán emisiones debidas al aumento del tráfico derivado de los nuevos usos del suelo. Por otra parte, existe un polígono y el ensanche industrial del municipio, que pueden ocasionar algunas emisiones industriales. Por todo ello, el DAE valora este impacto como compatible, aunque estima necesaria la adopción de medidas correctoras:

- Regar diariamente las zonas de movimiento de la maquinaria.
- Limitar la velocidad de los vehículos que circulen por los cascos urbanos y por las áreas de mayor sensibilidad dentro del parque natural.
- Humectación de los materiales productores de polvo.
- Reducción de la actividad durante períodos de fuerte viento.
- Instalación de pantallas cortavientos.
- Formación de pantallas arbóreas que capten el polvo.
- Colocación de toldos y redes para evitar la proyección de polvo al exterior.
- Asfaltado y/o compactación de las pistas de acceso a las parcelas.
- Recubrimiento con lonas de las cajas de los camiones que transportan material.
- Mantenimiento de la maquinaria en perfectas condiciones de uso para minimizar las emisiones de humos y gases contaminantes a la atmósfera.

Por tanto, no se considera que tenga efectos significativos.

5.2.3. Valoración contaminación lumínica

El área de actuación no se encuentra dentro de ningún espacio natural protegido por lo que a efectos de contaminación lumínica, según el artículo 63 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la zona se encuentra comprendida en la Zona E3. Por tanto se deberá tener en cuenta que el alumbrado exterior deberá cumplir con lo establecido en el RD 1890/2008 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias por tanto la zona se clasifica como zona E3.

Por tanto, no se considera que tenga efectos significativos.

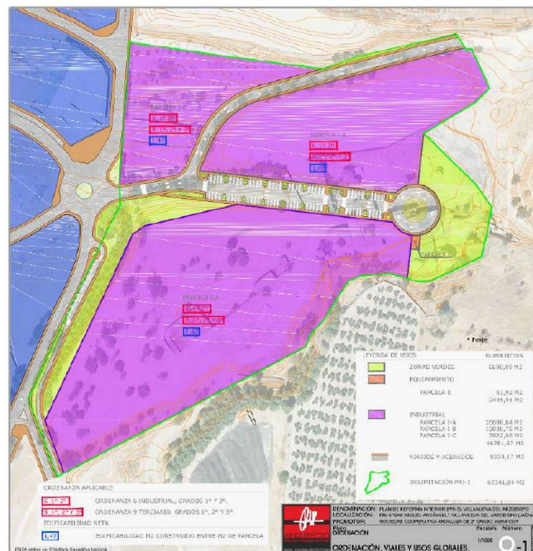
5.3. Sobre el cambio climático y los riesgos naturales

Los impactos esperados en la fase de construcción, de acuerdo al DAE, se derivan de emisiones de GEI debidas tanto al suministro de materiales empleados (principalmente), por su fabricación y transporte, como a las propias labores de instalación y construcción. No obstante, dada la dimensión de las obras y su plazo de ejecución, se valoran como insignificantes en relación al cambio climático y, en cualquier caso, como compatibles.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 11/24	



- Refugio para la fauna existente en la zona y evitar la pérdida de biodiversidad.
- Evitar la pérdida de calidad del aire por el aumento del tráfico en la zona.
- Evitar situaciones de efecto isla de calor dentro de las zonas urbanizadas del PRI.



Localización y extensión (6.608 m²) de las zonas verdes propuestas

Por tanto, teniendo en cuenta lo anterior, el Plan de Reforma Interior PRI-3 no tiene efectos significativos para el cambio climático, pero **el diseño de las zonas verdes debe realizarse con una serie de**

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJ838BA	PÁG. 12/24	



condicionantes que se exponen en este informe para asegurar los objetivos que se plantean. En concreto se debe tener en cuenta lo siguiente:

1. La ordenación de las zonas verdes deberá ser de tal forma que permita una **conexión entre ambas zonas verdes proyectadas** mediante el borde exterior, de tal forma que haga las veces de corredor ecológico, que potencie el atemperamiento de la temperatura en época estival, y además se permita un mejor desarrollo de los itinerarios peatonales en los entornos fluviales.
2. Para un adecuado mantenimiento de las zonas verdes se deberán establecer los denominados **sistemas urbanos de drenaje sostenible** (SUDS), aprovechando las cuencas de escorrentía y minimizar así el uso de agua de riego.
3. En los viales se deberá establecer un **marco de vegetación de árboles con densidad suficiente** para conformar un sumidero de gases de efecto invernadero derivados del aumento del tráfico en la zona, permitiendo así minimizar el efecto derivado del aumento del tráfico.
4. El diseño de las zonas verdes debe permitir disponer de zonas de refugio climático y evitar las denominadas islas de calor, además de proporcionar mejoras sustanciales en diversos aspectos del medio natural, incluido el paisajístico. Por tanto, además de las áreas proyectadas en el Documento de Avance y recogidas asimismo en el DAE, deben incluirse otros dos tipos de zonas verdes:

Zonas A. Incluirán ambas márgenes de los viales en toda su longitud, así como las zonas de aparcamiento de vehículos y de bicicletas.

Zonas B. Todo el perímetro del área de actuación.

En lo que se refiere a riesgos ambientales derivados del planeamiento, hay señalar que el riesgo de incendios forestales es muy bajo. El riesgo sísmico en el ámbito de actuación —en base a los mapas de peligrosidad sísmica en España, según datos del IGN— sitúa al sector en que se intervendrá en una zona de intensidad sísmica VI, donde pueden ocurrir sismos que, de acuerdo a la escala de Mercalli, “pueden causar daños menores en la localidad”, lo que en cualquier caso implicará seguir los criterios de la *Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-02: parte general y edificación* en el proyecto, la construcción, reforma y conservación de edificaciones, así como la norma derivada de la anterior *NCSP-07* para los casos en que fuera de aplicación.

En cuanto al riesgo de inundación, no se han identificado zonas inundables en la parcela ni en zonas próximas a la misma. Por la parcela discurre el arroyo Fresnuelos, pero la mejora propuesta del encauzamiento ya existente tiene por objetivo reducir los riesgos por posibles avenidas. En ese sentido, el promotor ha evaluado dichos riesgos, mediante el proyecto de encauzamiento incluido dentro del expediente (“Proyecto de construcción del encauzamiento cerrado del Arroyo de Los Fresnuelos a su paso por la parcela de Ref. Catastral 0356401WH0205N0001MP”), elaborado por técnicos competentes y fechado en mayo de 2023, en el que se ha realizado un estudio de avenidas para un periodo de retorno de 500 años, para conocer los caudales de avenida y dimensionar y diseñar el encauzamiento subterráneo capaz de evacuar el agua sin causar daños en tal situación de avenida. El tramo de encauzamiento comienza en la confluencia de dos arroyos innominados y transcurre por el arroyo

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 13/24	



Fresuelos (actualmente, con embovedado subterráneo en mal estado y cuya sección no es continua) hasta terminar en las proximidades de la Avenida de Valencia, conectando con el arroyo de Los Olmillos.

Complementariamente el promotor ha aportado resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir denominada “Resolución de solicitud para la autorización de obras de SUSTITUCIÓN DE EMBOVEDADO del arroyo de los Fresuelos entre los puntos de coordenadas UTM30N ETRS89 X1: 500.437,914 Y1: 4.225.644,215 y X2: 500.171,364 Y2: 4.225.643,902 en el término municipal de Villanueva del Arzobispo, provincia de Jaén”, de fecha 19/12/2023, donde se determina que el embovedado previsto en el proyecto de construcción del encauzamiento, reseñado anteriormente, mejora la capacidad de desagüe y el comportamiento hidráulico con respecto al existente; además, de acuerdo con las comprobaciones efectuadas por personal de ese organismo, se considera que el proyecto de construcción del encauzamiento presentado por el titular es capaz de evacuar el caudal asociado a la avenida de 500 años de periodo de retorno, por lo que no representa un impacto significativo en lo que a riesgos de inundaciones se refiere.

5.4. Sobre el paisaje

Tal y como se ha mencionado anteriormente, el PRI-3 en su desarrollo se encontraba ligado a la restauración paisajística de la zona denominada SNUP-3, caracterizada por la presencia de antiguas balsas de alpechín, tal y como muestra el Plano de información n.º 3 del DAE.

El promotor ha aportado evidencias de que el ámbito delimitado por la SNUP-3 se ha revertido a su situación original, observándose cómo, tras la clausura y sellado de las antiguas balsas, el terreno se ha ido colonizando con especies vegetales herbáceas y arbustivas de clima mediterráneo, con la presencia entre ellas de retamas, romeros y adelfas. Además, la ordenación detallada de la zona no afecta a dicho ámbito, se mantiene la condición de suelo no urbanizable y no conlleva ningún tipo de actuación urbanística, por lo que —junto con el diseño de las zonas verdes y la implantación de especies arbóreas propias del paisaje original en los viales— se favorecerá su integración paisajística y no supondrá impacto significativo.



*Fragmento del mapa
informativo “Estado actual del
ámbito del SNUP-3”*

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 14/24	



5.5. Sobre residuos y suelos

Conforme a lo establecido tanto en el Documento Urbanístico como el Documento Ambiental Estratégico, la futura ejecución del PRI conlleva actividades de demolición y de desmantelamiento de instalaciones existentes, que ocurrirán tanto en la fase de ejecución del encauzamiento del arroyo como durante el propio proyecto de urbanización del PRI-3.

Por otro lado, en parte de los terrenos objeto del Plan se ubicó anteriormente una actividad de “industria extractora de aceite de orujo”, considerada como actividad potencialmente contaminante del suelo (Anexo I Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre). Con respecto a ello, el promotor indica en el Documento Ambiental Estratégico que *“en lo que respecta al estado actual del suelo frente a las actividades allí desarrolladas no existe evidencia de la existencia de almacenamiento de sustancias peligrosas que hayan podido generar una contaminación de los suelos.”*

Además, en la ficha del planeamiento la zona anexa denominada SNUP-3 —de unos 103.500 m² y que en la situación actual se considera recuperada paisajísticamente— se establece que dicha zona *“deberá quedar libre de cualquier construcción y mantenerse en las condiciones naturales con el objetivo de convertirse en un área de biodiversidad y sumidero de CO₂.”*

En general, en el Documento Ambiental Estratégico se han establecido una serie de medidas correctoras respecto al impacto que pudiera generar la fase de ejecución respecto a los residuos. No obstante, deberán tenerse en cuenta las siguientes prescripciones durante la fase de ejecución de las obras y antes del inicio de cualquier actividad:

5.5.1. Proceso de desmantelamiento de instalaciones

- El desmantelamiento de instalaciones existentes se realizará siguiendo la siguiente secuencia: desconexión y retirada de cableado, cuadros eléctricos e instalaciones de protección contra incendios, desmontaje de maquinaria y equipos, desmontaje de cubiertas y estructuras metálicas y demolición de obra civil (tabiquerías, muros, soleras y cimentaciones).
- La demolición se llevará a cabo de forma selectiva, garantizando la clasificación y retirada de, al menos, las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedras), metales, vidrio, plástico y yesos, así como aquellos susceptibles de ser reutilizados (tejas, sanitarios y elementos estructurales).
- En el caso de existencia de residuos de materiales con amianto en cubiertas y conducciones (fibrocemento) y/o aislamiento térmico (en hornos, calderas, etc.), los trabajos de desmantelamiento de estos elementos se realizarán por empresas autorizadas para trabajos con amianto, debiendo ser entregados estos residuos a entidades debidamente registradas para la gestión de residuos peligrosos.
- Si del proceso de desmantelamiento resultara la necesidad de retirada de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos, estos deberán ser gestionados de acuerdo con lo indicado en el Real Decreto 110/2015, de 20 de febrero, sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 15/24	



- La demolición y gestión de pavimentos, muros, cimientos y resto de elementos estructurales podrá realizarse *in situ* con planta móvil debidamente autorizada para la gestión de residuos de construcción y demolición, siempre que se cumplan las condiciones indicadas en el artículo 85 del Reglamento de Residuos de Andalucía. En cualquier otro caso, a los materiales resultantes en este proceso les será de aplicación el conjunto de obligaciones establecidas para los productores y poseedores de residuos.

5.5.2. Proceso de residuos de construcción y demolición

Durante las obras de urbanización se generarán residuos de construcción y demolición, para los que la entidad productora o poseedora de estos residuos (titular de la licencia o titular del inmueble objetos de las obras de urbanización) deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y la gestión de los residuos de la construcción y demolición, Decreto 73/2012, de 20 de marzo y Ley 7/2022, de 8 de abril:

- Se responsabilizará de que el proyecto de ejecución de la obra contemple un estudio de gestión de RCD's con el contenido mínimo que se indica en el artículo 4.a).
- Deberá disponer de la documentación que acredite que estos residuos producidos en la fase de ejecución de las obras, han sido gestionados en obra o entregados a una instalación de valorización o eliminación para su tratamiento por gestor de residuos autorizado, en los términos establecidos en el artículo 4.c).
- Separar los residuos peligrosos de los no peligrosos, independientemente de la cantidad generada, siempre que sea técnicamente viable. En caso de no separarse, todos tendrán la consideración de peligrosos.
- Entregar los residuos a entidad autorizada o registrada para que realice operaciones de gestión de residuos.
- Separar en obra al menos las fracciones fracciones: madera, fracciones minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso.
- En el caso de que las tierras de excavación no se reutilicen el mismo lugar donde se produjeron, se estará a lo regulado en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.

5.5.3. Implantación de nuevas actividades

- En aplicación de lo indicado en el artículo 61 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, la implantación de nuevas actividades en aquellos terrenos del PRI en los que anteriormente se ubicaron las instalaciones de “extractora de aceite de orujo”, requerirá que el titular de los terrenos presente un **informe histórico de situación**, con el contenido mínimo indicado en el Anexo II del citado decreto, de forma previa al inicio de la cualquier actividad.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 16/24	



5.6. Sobre calidad de las aguas

El Plan de Reforma Interior conlleva una serie de actuaciones que tienen incidencia sobre la calidad de las aguas, entre las que se encuentra el encauzamiento del arroyo —ya considerado en el apartado de cambio climático, así como su compatibilidad con el Dominio Público Hidráulico por parte del Organismo de Cuenca—, por lo que se deberá valorar la gestión de las infraestructuras de saneamiento en la fase de desarrollo del planeamiento y su incidencia en la calidad de las aguas, con independencia del informe sectorial emitido por la Administración competente.

Según el Documento urbanístico de Avance, se llevarán a cabo una serie de infraestructuras de saneamiento, estableciendo una red separativa de pluviales y otra de aguas negras. Esta última se conducirá por los viales hasta el punto de conexión establecido por los servicios técnicos municipales, fijado en un pozo de saneamiento cerca de la nueva glorieta sobre la Avenida de Valencia para conectarse con la existente en el nuevo polígono industrial cercano, debiendo ser prioritario su ejecución antes de las otras actuaciones.

El abastecimiento de agua se realizará mediante red enterrada bajo los Acerados que partirá del punto designado por la compañía gestora de dicho servicio, pero no se aporta una justificación de la demanda de agua, que deberá contar con el informe de suficiencia de recursos hídricos por parte del Organismo de Cuenca.

Por tanto y teniendo en cuenta lo anterior, la ejecución del PRI-3 no supone ningún impacto significativo respecto a la calidad de las aguas, debiendo tener en cuenta la **siguiente medida**, sin perjuicio de lo prescrito por otras Administraciones competentes:

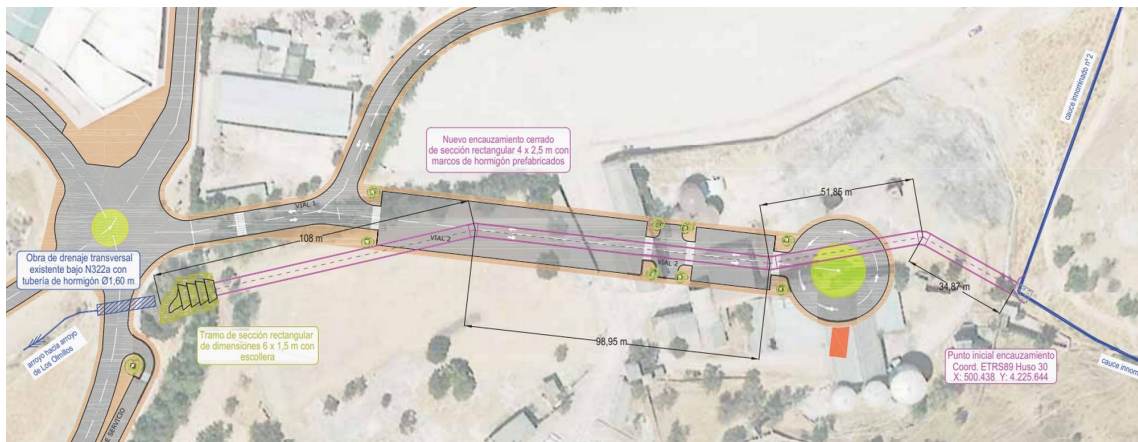
- La red de saneamiento de pluviales, en el caso de tener puntos de aliviadero hacia el arroyo Fresuelos, deberá contar con los elementos necesarios para evitar contaminación por arrastres desde los viales que implique un empeoramiento de la calidad de sus aguas.

5.7. Sobre la gestión del medio natural

El Plan de Reforma Interior conlleva una serie de actuaciones que tienen incidencia sobre el medio natural, especialmente sobre la vegetación de ribera, debido a las obras de encauzamiento que se pretenden llevar a cabo, cuyas características funcionales se han señalado el epígrafe 5.3. Las principales características geométricas y constructivas del encauzamiento se señalan a continuación.

- Se prevé la sustitución del embovedado actualmente existente del Arroyo de los Fresuelos entre los puntos de coordenadas UTM30N ETRS89 x_1 : 500.438 y_1 : 4.225.644 y x_2 : 500.171 y_2 : 4.225.644 por un nuevo embovedado de 274,6 metros de longitud, conformado por un marco rectangular de hormigón armado de 4 metros (ancho) x 2,5 metros (alto) de sección interior, coincidiendo en sus embocaduras con las del embovedado existente que pretende sustituir.
- A la salida del embovedado se prevé la construcción de un encauzamiento escalonado de 18 metros de longitud de escollera, de sección trapezoidal con 6 metros de anchura en la base, 1,5 metros de altura y pendiente de los taludes 1,5H:1V, para adecuar el tramo de cauce que queda entre el final del embovedado y una obra de paso existente bajo la Avenida de Valencia en las coordenadas X: 500.147, Y: 4.225.636 (UTM30N ETRS89).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJ838BA	PÁG. 17/24	



Situación proyectada del encauzamiento cerrado del arroyo de los Fresuelos

Se deberá respetar, en cualquier caso, toda la vegetación de ribera presente, tanto a la entrada del encauzamiento como a la salida del mismo.

5.8. Sobre bienes inmuebles, culturales y salud

El titular aporta informe de la Delegación Territorial en Jaén de Turismo, Cultura y Deporte de fecha 25/03/2024, en el cual se indica que en la zona afectada por el desarrollo del planeamiento (borde noreste del núcleo urbano) no consta la existencia de edificaciones o elementos protegidos, ni incluye entornos de protección de bienes de interés cultural, por lo que no se aprecia impacto significativo al respecto.

Según el informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo, a petición de la Comisión Provincial de Ordenación Urbanística (Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén), con fecha 20/02/2024, el PRI-3 desarrolla un instrumento de ordenación general que no ha sido objeto de evaluación de impacto en salud, por lo que no le resulta de aplicación la excepción contemplada en el apartado 3.c) del artículo 90 del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, a través del que se modifica el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía. Por ello el **instrumento debe someterse a Evaluación de Impacto en Salud**, por lo que en la Memoria del Plan debe figurar el documento de Valoración de Impacto en Salud (art. 6.3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía). Consecuentemente el impacto sobre la salud deberá dirimirse en el procedimiento correspondiente.

5.9. Sobre aspectos territoriales y urbanísticos

El informe del Servicio de Urbanismo y la Oficina de Ordenación del Territorio de fecha 26/08/2024, señala los principales aspectos a los que debe dar respuesta el documento urbanístico, desde los puntos de vista territorial y urbanístico. A continuación se señalan algunos de los aspectos considerados más relevantes no incluidos en los anteriores epígrafes.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 18/24	



5.9.1. Aspectos territoriales

Se tendrán especialmente en cuenta las siguientes normas y directrices del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y publicado en el BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006:

- Atendiendo a su Norma 45, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia territorial, un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público, así como, la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido; evitando la contaminación de suelo, agua y atmósfera, que en algunos enclaves de concentración industrial puede llegar a afectar de forma significativa a la calidad de vida de la población.
- En cuanto a su directriz 61, la evaluación ambiental debe permitir valorar los aspectos más globales de la ordenación y su contribución a la sostenibilidad: modelos de ocupación del suelo, movilidad derivada del esquema general de usos, requerimientos de recursos y la eficiencia en su utilización, y las actuaciones que representen la restauración y mejora del medio ambiente, así como incluir entre las determinaciones del planeamiento urbanístico una aproximación al balance ecológico resultante del proyecto urbano propuesto, evaluando globalmente sus consecuencias en cuanto al aumento o disminución del consumo de recursos naturales básicos (agua, energía, suelo y materiales) y la correcta gestión de sus ciclos.
- Por último, y en relación a la ordenación del paisaje, el POTA determina en su directriz 115 que la planificación territorial y el planeamiento urbanístico incluirán entre sus determinaciones aquellas relativas a la protección y mejora del paisaje.

Se concluye al respecto que deberá *“procurarse que, desde las primeras fases del planeamiento urbanístico, se integren las consideraciones de naturaleza ambiental y ecológica, y valorar desde el punto de vista ecológico y paisajístico las determinaciones del planeamiento en las ordenanzas particulares de edificación y las tipologías edificatorias propuestas”*.

5.9.2. Aspectos urbanísticos

El documento que se somete a consulta, y por tanto es objeto exclusivo de informe, es el documento denominado PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI-3, VILLANUEVA DEL ARZOBISPO DOCUMENTO AVANCE”.

La propuesta se ajusta a los principios generales de ordenación establecidos en el artículo 4 de la LISTA. En cuanto a viabilidad social: la actuación es de interés general y se dimensiona en función de la demanda previsible; viabilidad ambiental y paisajística: se adoptan medidas para preservar la calidad del paisaje y su percepción visual y medidas para mitigación y reversión de los efectos del cambio climático; ocupación sostenible del suelo: se trata de una actuación de regeneración y renovación urbana completando la malla urbana; utilización racional de los recursos naturales y eficiencia energética; resiliencia: se adapta y recupera la ciudad de un uso no deseable, debidamente justificada y motivada en la regeneración de la ciudad existente y gobernanza: se propicia la participación de la

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 19/24	



iniciativa privada en colaboración con la administración pública para el desarrollo de la actuación. Se prevé la firma de un CONVENIO para la ejecución de los sistemas generales viarios necesarios para la funcionalidad del nuevo ámbito y la correcta integración.

Además, el informe señala que, según se recoge en el documento PRI “*este plan especial de reforma interior reúne a priori los requisitos que el promotor impone como premisa previa constituyendo además una oportunidad para el municipio de sanar y recuperar para la localidad unos terrenos degradados*”. Se ajusta igualmente a los Criterios para la ordenación urbanística previstos en el artículo 61 de la LISTA sobre los criterios de sostenibilidad urbanística. Igualmente el PRI establece la ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano conforme a las directrices previstas en los artículos 80 y 82 del RGLISTA, garantizando la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático y la reducción del efecto “isla calor”.

Asimismo, destaca el informe que el diseño de espacios libres es conforme con el artículo 81 del RGLISTA sobre Criterios de ordenación de las dotaciones y artículo 61 de la LISTA; atendiendo a las directrices para la implantación de dotaciones: creando el marco normativo necesario para adaptar los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población. La propuesta respeta los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establece el instrumento de ordenación general, conforme a los artículos 61 de la LISTA y 82 del RGLISTA. Se ajusta igualmente a lo previsto en las NNSS.

Finalmente, en el informe del Servicio de Urbanismo y la Oficina de Ordenación del Territorio se describen los aspectos a incluir en la redacción del Plan (documento general y documentación específica) y las pertinentes instrucciones sobre las consideraciones en la regulación de usos y la viabilidad económica de la actuación, sin perjuicio de las consideraciones que en este informe deben ser tenidas en cuenta en relación al efecto de “isla de calor”, para el proyecto de urbanización.

5.10. Plan de vigilancia ambiental y disposiciones para prevención de efectos del cambio climático

En el DAE se contempla un Programa de Vigilancia Ambiental en dos fases del proyecto: construcción y ejecución. Para ello se han seleccionado un conjunto de actuaciones y controles ambientales a realizar (43 en la fase de construcción y 10 en la de ejecución) que se supone servirán de base para analizar la compatibilidad ambiental del instrumento urbanístico, además de valorar las desviaciones y disconformidades que se produzcan. En cada uno de ellos se indica el objetivo, actuaciones a controlar, tipo de control, lugar de aplicación, momento de realización, frecuencia, duración del seguimiento, indicador, valor umbral, medidas complementarias, observaciones y documentación a la que dará lugar.

Asimismo, dentro del apartado sobre incidencia en materia de cambio climático (que incluye un largo texto introductorio sobre aspectos generales ligados al cambio climático, previsiones de su evolución a escala regional y consideraciones sobre la vulnerabilidad y los riesgos derivados), en el DAE se han incluido un grupo de medidas específicas para mitigación y adaptación al cambio climático: instalación de alumbrado público de alta eficiencia, reutilización de la tierra excavada en la propia parcela o en obras cercanas, diseño de construcciones adaptadas a la posible instalación de equipos de energía renovable, preferencia de proveedores locales en la obra y urbanización, mínimo de dos puntos de aparcamiento para bicicletas y aparcamiento para vehículos eléctricos por encima de lo establecido en la normativa. Finalmente, para reducir la isla de calor, el DAE plantea contar con un árbol por cada 100 m², dispuestos preferentemente sobre zonas verdes públicas (aunque también se podrán computar aquellos que se

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MARIA JOSE LARA SERRANO

09/09/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA

PÁG. 20/24





dispongan sobre parcelas privativas, computando estos al 20%), eligiendo como plantaciones nuevas las que reúnan como características las de ser especies autóctonas, xéricas y de bajo mantenimiento.

Se considera necesario —dado que uno de los objetivos estratégicos planteados está relacionado con los efectos del cambio climático— incluir con suficiente grado de detalle los siguientes aspectos, aportando en su caso los correspondientes indicadores de seguimiento:

- Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes. Se establecerá un marco de arbolado suficiente para proporcionar:
 - En zonas verdes proyectadas: áreas de sombra, así como de abrigo, anidamiento y descanso de aves.
 - En Zonas A: sumidero de gases de efecto invernadero derivados del aumento del tráfico en la zona, así como efectos de mejora asociados (sombra en zonas de aparcamientos y bordes de viales, integración paisajística, etc.)
 - En Zonas B: formación de pantallas acústicas y visuales respecto a las áreas colindantes.

Tanto las especies elegidas como la densidad de plantación deberán satisfacer plenamente las funciones previstas en cada una de las zonas.

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, tras realizar el pertinente análisis técnico y de conformidad con los criterios establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Jaén, en el ámbito de sus competencias,

RESUELVE

Determinar que el PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI-3 DE LAS NN. SS. DE VILLANUEVA DEL ARZOBISPO, **NO tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan los condicionantes del presente documento**, así como las determinaciones incluidas en el Documento Ambiental Estratégico que deberán integrarse adecuadamente, en lo que corresponda, en el documento de planeamiento, de manera que se garantice su cumplimiento con anterioridad a su aprobación definitiva, así como en los proyectos que pudieran derivarse de su desarrollo y ejecución:

1. El Plan de Reforma Interior planteado en los términos definidos como Alternativa 2 **no supone impactos significativos** conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.
2. Incluir las siguientes determinaciones en el Documento Urbanístico, antes de la aprobación definitiva, en base al principio de prevención:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 21/24	



a) De cara al desarrollo previsible del instrumento de planeamiento o del programa de actuaciones, en caso de que las obras de encauzamiento se realizaran en una fase diferenciada del proyecto de urbanización, el Ayuntamiento deberá asegurarse de que se llevan a cabo tanto los condicionantes establecidos por el Organismo de Cuenca, como los establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.

b) El Proyecto de Urbanización necesario para ejecutar el Plan de Reforma Interior se someterá al instrumento de prevención y control definido en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

c) En el documento urbanístico debe incluirse un plano de ordenación de zonificación acústica que recoja las áreas de sensibilidad acústica y los valores límites que le aplican.

d) El documento urbanístico incluirá la justificación de la demanda de agua, que deberá contar con el informe de suficiencia de recursos hídricos por parte del Organismo de Cuenca.

e) El documento urbanístico deberá incorporar, de la forma que se considere más adecuada para que sean de obligado cumplimiento en la elaboración y ejecución del Proyecto de Urbanización, las medidas ambientales contempladas en el Documento Ambiental Estratégico y las establecidas en el Informe Ambiental Estratégico, en su apartado 5, en especial en lo relativo a:

- Las enumeradas en los apartado de Residuos y Calidad del Suelo.
- La red de saneamiento de pluviales, en el caso de tener puntos de aliviadero hacia el arroyo Fresuelos, deberá contar con los elementos necesarios para evitar contaminación por arrastres de viales que implique un empeoramiento de la calidad de sus aguas.
- Para un adecuado mantenimiento de las zonas verdes se deberán establecer los denominados **sistemas urbanos de drenaje sostenible** (SUDS), aprovechando las cuencas de escorrentía y minimizar así el uso de agua de riego.
- En los viales se deberá establecer un **marco de vegetación de árboles con densidad suficiente** para conformar un sumidero de gases de efecto invernadero derivados del aumento del tráfico en la zona, permitiendo así minimizar el efecto derivado del aumento del tráfico.
- El diseño de las zonas verdes debe permitir disponer de zonas de refugio climático y evitar las denominadas islas de calor, además de proporcionar mejoras sustanciales en diversos aspectos del medio natural, incluido el paisajístico. Por tanto, además de las áreas proyectadas en el Documento de Avance y recogidas asimismo en el DAE, deben incluirse otros dos tipos de zonas verdes:

Zonas A. Incluirán ambas márgenes de los viales en toda su longitud, así como las zonas de aparcamiento de vehículos y de bicicletas.

Zonas B. Todo el perímetro del área de actuación.

- Se deberá garantizar la conservación de aquellas especies arbóreas que se encuentren en buen estado y la vegetación de ribera.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MARIA JOSE LARA SERRANO

09/09/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA

PÁG. 22/24





f) En aplicación de lo indicado en el artículo 1 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, la implantación de nuevas actividades en aquellos terrenos del PRI en los que anteriormente se ubicaron las instalaciones de “extractora de aceite de orujo”, requerirá que el titular de los terrenos presente un **informe histórico de situación**, con el contenido mínimo indicado en el anexo II, de forma previa a la nueva actividad.

g) Los indicadores de seguimiento definidos en el Plan de Vigilancia Ambiental se deberán redefinir de tal forma que sean medibles y cuantificables, teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 5.10 del presente informe.

h) El Plan de Vigilancia Ambiental debe reforzarse, incluyendo indicadores de sostenibilidad que verifiquen el cumplimiento de los objetivos estratégicos, sobre todo los relacionados con espacios públicos y espacios verdes, entre los que se deberán incorporar al menos los siguientes, sin perjuicio de otros que se consideren adecuados (fuente: *Sistema municipal de indicadores de sostenibilidad*):

- Movilidad y accesibilidad (tiempo de desplazamientos internos no motorizados de usuarios)
- Espacios verdes y biodiversidad (densidad de arbolado o proximidad a espacios verdes)
- Cambio climático (incremento de temperatura por manzanas o efecto isla de calor).

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el presente Informe Ambiental Estratégico, perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios, si una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación Puntual en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica. Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

LA DELEGADA TERRITORIAL

Fdo: María José Lara Serrano

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MARIA JOSE LARA SERRANO

09/09/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA

PÁG. 23/24





ANEXO I PRESCRIPCIONES DERIVADAS DE CONSULTAS A OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y PERSONAS INTERESADAS

El trámite de consultas previsto en los artículos 39.2 y 40.6.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se ha realizado a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas a los efectos del proceso de participación pública en materia de medio ambiente, las cuales han sido tenidas en cuenta en la elaboración del presente Informe Ambiental Estratégico. Los informes solicitados son los siguientes:

ORGANISMO CONSULTADO	CONSULTAS	RESPUESTAS
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén. Oficina de de Ordenación del Territorio.	08/08/2024	SI
Diputación Provincia de Jaén	08/08/2024	NO
Ecologistas en Acción	08/08/2024	NO

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA JOSE LARA SERRANO	09/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP9CJL3BPP6R53CD77AJJ838BA	PÁG. 24/24	

CONTESTACIÓN A CONSULTA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE EN JAÉN, ACERCA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI-3 DE VILLANUEVA DEL ARZOBISPO

ACTUACIÓN:	DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DEL “PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UE-3”.
MUNICIPIO:	VILLANUEVA DEL ARZOBISPO
SOLICITANTE:	Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente Jaén.
SU REFERENCIA:	EAE-JA-004/2024
Nº REFERENCIA:	30-050/2024

El Servicio de Protección Ambiental realiza consulta tanto a la Oficina de Ordenación del Territorio como al Servicio de Urbanismo en virtud a lo establecido en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.h) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental, con respecto al expediente arriba referenciado.

El contenido de este escrito se emite sin perjuicio del informe que se emita tras la aprobación inicial conforme a lo dispuesto en el artículo 75.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el artículo 107 del Reglamento General de la LISTA, de naturaleza preceptiva y en este caso NO vinculante.

La solicitud tiene entrada en esta delegación territorial el 26 de julio de 2024 telemáticamente. En el enlace de descarga nos encontramos con la siguiente documentación:

- Parte I AVANCE DEL PLAN URBANÍSTICO
- Parte II DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El planeamiento vigente en el municipio de Villanueva del Arzobispo son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (en adelante NNSS), aprobadas definitivamente con fecha 16 de mayo de 2002. Redactadas al amparo del Texto Refundido de la Ley del suelo del 92 (publicada la resolución en BOP de 12/06/2002).

La delimitación del ámbito de esta Actuación de transformación urbanística viene fijada en el documento del planeamiento general, así como sus objetivos, condiciones de gestión, Instrumentos de desarrollo, condiciones de ordenación con fijación de la superficie del ámbito, superficie exterior vinculada, edificabilidad global, aprovechamiento neto y cesiones, así como las condiciones específicas de usos

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ		FECHA		26/08/2024
	ANGEL DARIO CASTRO GALLARDO				
	MARIA ANGELES SOBREVIELA FONRUGE				
VERIFICACIÓN	Pk2imQX2HYLNA4HLETS8M8LGW5M7K5		PÁGINA		1/8



permitidos y usos incompatibles, llegando a definirse incluso en la ficha del Área (unidad de ejecución en suelo urbano PERI-3), parcela mínima, retranqueos, tipología y otras características especiales de ordenación del área. Y por último las condiciones especiales de ordenación del área.

Los terrenos que componen el ámbito del presente Plan de Reforma Interior son los terrenos en los que antiguamente venía desarrollando su actividad la orujera “San Miguel Arcángel S.A.” antes de desplazarse a sus instalaciones actuales, se encuentran situados al Noreste de la localidad de Villanueva del Arzobispo, a la salida de la misma por la antigua carretera Nacional 322 Córdoba-Valencia. La delimitación de dicho ámbito es coincidente con la definida en la documentación gráfica de las vigentes NN.SS.

Con fecha 06/08/2024 tiene entrada en la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente la solicitud de inicio del Ayuntamiento de Villanueva del Arzobispo para el inicio del Trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada (expediente EAE-JA-004/2024)

Conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) esta Ley **será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor** (24/12/2021)

Le es de aplicación igualmente el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante REGLISTA)

En cuanto a la legislación estatal, está sujeta a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. TRLSR-2015.

El contenido del documento sometido a consulta se ajusta a lo **previsto** en el artículo 77 de la LISTA. Se elaborará un documento de AVANCE donde *“se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables”*.

DESDE EL PUNTO DE VISTA TERRITORIAL SE COMUNICA:

La modificación propuesta, no tiene escala supralocal, no siendo uno de los instrumentos que la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece como Instrumento de Ordenación Territorial,

No obstante, en la redacción de este, sí deberá tenerse en cuenta en lo que le pueda afectar al término municipal de Villanueva del Arzobispo, los principios que el artículo 33 de la LISTA establece para la ordenación territorial, y concretamente; la implantación racional y equilibrada de los usos y actividades en el territorio, de forma que se garantice su diversidad y se asegure el óptimo aprovechamiento del suelo como recurso natural no renovable, asignación de los usos del suelo en función de las aptitudes del medio físico y las necesidades de la población, utilización racional de los recursos naturales, desde la perspectiva de la sostenibilidad social, ambiental y económica; preservación de espacios adecuados para albergar usos de interés general así como la prevalencia de los criterios de interés general y social en la

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ		FECHA		26/08/2024
	ANGEL DARIO CASTRO GALLARDO				
	MARIA ANGELES SOBREVIELA FONRUGE				
VERIFICACIÓN	Pk2jmOX2HYLNA4HLETS8M8LGW5M7K5		PÁGINA		2/8



ubicación de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios que puedan tener un interés supralocal; debiendo justificarse en el documento urbanístico.

Además, establece el artículo 37 de la LISTA, que los instrumentos de ordenación, en cuanto al paisaje:

- Identificarán los recursos y áreas de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor.
- Establecerá criterios generales o zonales de integración paisajística.
- Identificarán actuaciones de intervención dirigidas a dotar de accesibilidad a los recursos, a la regeneración, en su caso, de áreas degradadas y a la mejora de la visibilidad o integración visual.

El instrumento de ordenación establecerá determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción.

Según el Artículo 85 del Reglamento General de la LISTA, el **contenido documental** de los Instrumentos de ordenación urbanística.

1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1º. Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su **ordenación territorial** y urbanística. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación, para lo que se acompañará de los estudios complementarios que resulten necesarios.

Por lo que el documento deberá justificar el cumplimiento, de lo establecido anteriormente.

Villanueva del Arzobispo no pertenece al ningún Plan de Ordenación Territorial de Ámbito Subregional, por lo que le será de aplicación en lo que le pueda afectar, los objetivos, líneas estratégicas, normas y directrices marcadas por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y publicado en el BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006. También le es de aplicación el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén.

En cuanto al **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y publicado en el BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006.

Atendiendo su **Norma 45**, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia territorial, un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público, así como, la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido; evitando la contaminación de suelo, agua y atmósfera, que en algunos enclaves de concentración industrial puede llegar a afectar de forma significativa a la calidad de vida de la población.

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ		FECHA		26/08/2024
	ANGEL DARIO CASTRO GALLARDO				
	MARIA ANGELES SOBREVIELA FONRUGE				
VERIFICACIÓN	Pk2imQX2HYLNA4HLETS8M8LGW5M7K5		PÁGINA		3/8



En cuanto a su **directriz 61**, la evaluación ambiental debe permitir valorar los aspectos más globales de la ordenación y su contribución a la sostenibilidad: modelos de ocupación del suelo, movilidad derivada del esquema general de usos, requerimientos de recursos y la eficiencia en su utilización, y las actuaciones que representen la restauración y mejora del medio ambiente, así como incluir entre las determinaciones del planeamiento urbanístico una aproximación al balance ecológico resultante del proyecto urbano propuesto, evaluando globalmente sus consecuencias en cuanto al aumento o disminución del consumo de recursos naturales básicos (agua, energía, suelo y materiales) y la correcta gestión de sus ciclos.

Por último, y en relación a la ordenación del paisaje, el POTA determina en su **directriz 115** que la planificación territorial y el planeamiento urbanístico incluirán entre sus determinaciones aquellas relativas a la protección y mejora del paisaje.

En este contexto de mejora de los mecanismos de evaluación de impacto ambiental de la planificación urbanística, se establece como mecanismo profundizar en la integración del proceso de evaluación ambiental con el propio proceso del planeamiento urbanístico, con independencia de los respectivos itinerarios de tramitación y de las competencias de cada uno de los citados procesos, debiendo procurarse que, desde las primeras fases del planeamiento urbanístico, se integren las consideraciones de naturaleza ambiental y ecológica y, valorar desde el punto de vista ecológico y paisajístico las determinaciones del planeamiento en las ordenanzas particulares de edificación y las tipologías edificatorias propuestas.

Finalmente, la consideración, aplicación y validación de las distintas determinaciones ambientales referenciadas por la planificación territorial que deban contener los instrumentos de planeamiento general y el estudio ambiental estratégico corresponderá a las distintas Administraciones públicas cuyas competencias se vean afectadas. En este sentido, no corresponderá a este órgano la verificación del contenido de dichas determinaciones ambientales en las siguientes fases del procedimiento ambiental que se tramita.

Todo ello, con independencia y sin menoscabo del pronunciamiento que sobre el procedimiento de referencia realicen los diferentes organismos competentes en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

También, sin perjuicio del necesario cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial aplicable, y sin perjuicio del informe que emita tras la aprobación inicial de acuerdo con el artículo 75.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el artículo 107 del Reglamento General de la LISTA este Servicio de Urbanismo y Oficina de Ordenación del Territorio.

DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO SE COMUNICA:

El documento que se somete a consulta es el documento denominado PLAN DE REFORMA INTERIOR PRI-3, VILLANUEVA DEL ARZOBISPO DOCUMENTO **AVANCE**"

En virtud de lo dispuesto en el 2º punto de disposición transitoria primera de la LISTA, Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta Ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ		FECHA		26/08/2024
	ANGEL DARIO CASTRO GALLARDO				
	MARIA ANGELES SOBREVIELA FONRUGE				
VERIFICACIÓN	Pk2imQX2HYL N44HLETS8M8LGW5M7K5		PÁGINA		4/8



Conforme al apartado del 2 del artículo 29 de Actuaciones de reforma interior. *En los términos previstos en el artículo 24, nos encontramos ante una Actuación de transformación urbanística en suelo urbano, que tiene por objeto la definición de una nueva ordenación detallada en un ámbito concreto por causa de la obsolescencia de sus servicios, degradación del entorno y la necesidad de modificar los usos existentes que están señalados como inapropiados por el planeamiento general.*

Conforme a la ficha de desarrollo del PERI-3 su desarrollo lleva asociada la obligación de restaurar paisajísticamente la ladera contaminada visualmente con balsas de alpechín. Se trata del ámbito identificado en el planeamiento general como SNUP-3. SUELO NO URBANIZABLE . PROTECCIÓN ESPECIAL ECOLÓGICA. Según consta en el expediente SE DA POR CUMPLIDA ESTA OBLIGACIÓN.

Conforme al artículo 68.1 de la LISTA 1. *Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la **ordenación detallada y la programación de actuaciones** en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano. En este caso concreto no es necesaria la delimitación del ámbito que ya está establecida en el planeamiento general municipal vigente y que se ordena mediante el correspondiente PRI, en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria de la LISTA como ya se ha comentado.*

Los objetivos y características definidos en la correspondiente ficha del PERI-3 de las NNSS son asimilables a los criterios y directrices del planeamiento general para el desarrollo y ordenación detallada del ámbito.

El Plan de Reforma Interior podrá modificar las determinaciones que son propias de la ordenación detallada, siempre respetando los criterios y directrices del planeamiento municipal vigente

La propuesta se ajusta a los principios generales de ordenación establecidos en el artículo 4 de la LISTA, en cuanto a viabilidad social: la actuación es de interés general y se dimensiona en función de la demanda previsible; viabilidad ambiental y paisajística: se adoptan medidas para preservar la calidad del paisaje y su percepción visual y medidas para mitigación y reversión de los efectos del cambio climático; ocupación sostenible del suelo: se trata de una actuación de regeneración y renovación urbana completando la malla urbana; utilización racional de los recursos naturales y eficiencia energética; resiliencia: se adapta y recupera la ciudad de un uso no deseable, debidamente justificada y motivada en la regeneración de la ciudad existente y gobernanza: se propicia la participación de la iniciativa privada en colaboración con la administración pública para el desarrollo de la actuación. Se prevé la firma de un CONVENIO para la ejecución de los sistemas generales viarios necesarios para la funcionalidad del nuevo ámbito y la correcta integración.

Según se recoge en el documento PRI *"Este plan especial de reforma interior reúne a priori los requisitos que el promotor impone como premisa previa constituyendo además una oportunidad para el municipio de sanar y recuperar para la localidad unos terrenos degradados"*.

Se ajusta igualmente a los Criterios para la ordenación urbanística previstos en el artículo 61 de la LISTA sobre los criterios de sostenibilidad urbanística . En el desarrollo de este suelo se tendrán en cuenta los criterios de sostenibilidad urbanística establecidos en el artículo 79 del RGLISTA

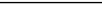
Desde el aspecto concreto de la sostenibilidad y calidad ambiental se atiende a las siguientes directrices:

- Integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.

- Preservación y puesta en valor de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar

Se establece la ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano conforme a las directrices previstas en los artículos 80 y 82 del RGLISTA, garantizando la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático y la reducción del efecto "isla calor"

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ		FECHA		26/08/2024
	ANGEL DARIO CASTRO GALLARDO				
	MARIA ANGELES SOBREVIELA FONRUGE				
VERIFICACIÓN	Pk2jmOX2HYLNA4HLETS8M8LGW5M7K5		PÁGINA		5/8



El diseño de espacios libres es conforme con el artículo 81 del RGLISTA sobre Criterios de ordenación de las dotaciones y artículo 61 de la LISTA, atendiendo a las directrices para la implantación de dotaciones: creando el marco normativo necesario para adaptar los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población.

La propuesta respeta los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establece el instrumento de ordenación general, conforme a los artículos 61 de la LISTA y 82 del RGLISTA. Se ajusta igualmente a lo previsto en las NNSS

A. Respecto a la reserva de dotaciones de equipamientos básicos locales

El AVANCE se redacta conforme a lo previsto en las Disposiciones transitorias de la Ley y su Reglamento, el planeamiento general municipal (NNSS) no prevé la cesión de dotaciones locales. La propuesta no conlleva incremento de población o de edificabilidad por lo que se presumirá que no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, todo ello conforme a lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 82 del RGLISTA

B. Respecto a la reserva de espacios libres locales

Conforme al artículo 61.4 de la LISTA “Con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía, se destinará a zonas verdes como **mínimo un diez por ciento de la superficie de los ámbitos** en los que se delimite una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización o de reforma interior”

La reserva de espacios libres se establece en el diez por ciento de la superficie total del ámbito, tal como se determina en la ficha de las NNSS.

C. Respecto a la cesión de aprovechamiento

En el artículo 30 de la LISTA sobre Deberes de las actuaciones de reforma interior se establece: *Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:*

“a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente (artículo 48.4..a del RGLISTA)”.

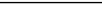
En este caso no hay incremento de aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento, por lo que se asume el porcentaje de cesión previsto en el planeamiento (en la ficha correspondiente) en el que ya se han considerado las especiales circunstancias del ámbito, el objetivo de regeneración de la ciudad y las cargas asociadas a su desarrollo. Se establece la cesión de aprovechamiento urbanístico en el **cinco por ciento** del aprovechamiento medio, con el fin de garantizar la viabilidad de la actuación

ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

El contenido documental **general** de los instrumentos de ordenación será el previsto en el artículo 85 del RGLISTA en los términos del artículo 62 de la LISTA.

La documentación **específica** del Plan de Reforma Interior será la establecida en el Artículo 91 del RGLISTA

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ		FECHA		26/08/2024
	ANGEL DARIO CASTRO GALLARDO				
	MARIA ANGELES SOBREVIELA FONRUGE				
VERIFICACIÓN	Pk2jmOX2HYLNA4HLETS8M8LGW5M7K5		PÁGINA		6/8



Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones de **ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación**, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general

3. El Plan de Reforma Interior incluirá la documentación establecida en el artículo 90.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, además de los previstos en los planes parciales

1. SOBRE LA REGULACIÓN DE USOS

Respecto a la determinación de usos pormenorizados se estará a lo dispuesto en el planeamiento vigente y a las definiciones del ANEXO del RGLISTA. (de forma complementaria/subsidiaria con las NU de las NNSS)

Los usos previstos se someterán, en su caso, a lo previsto en la legislación medioambiental sectorial.

2. SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la LISTA. De Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística

f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la LISTA, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

En lo que a La Memoria de de viabilidad económica se refiere, deberá completarse con el siguiente contenido:

conforme al artículo 85.3.b)

“2.º Las determinaciones económicas básicas relativas a **los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto**, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3.º El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

En virtud de lo expuesto, debemos poner en relación la viabilidad económica de la actuación con los usos pormenorizados que puedan establecerse en la ordenación detallada.

La estimación de ingresos de la Memoria de Viabilidad Económica se hace partiendo de los siguientes parámetros:

uso: industrial en toda la superficie edificable

edificabilidad: 1,47 metros cuadrados de uso industrial sobre parcela neta, establecida de forma homogénea para todas las parcelas.

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476
dt.jaen.ctv@juntadeandalucia.es

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ	FECHA	26/08/2024	
	ANGEL DARIO CASTRO GALLARDO			
	MARIA ANGELES SOBREVIOLA FONRUGE			
VERIFICACIÓN	Pk2jmQX2HYLNA4HLETS8M8LGW5M7K5	PÁGINA	7/8	



Como se recoge en el informe emitido por el arquitecto municipal que se incluye en el documento de AVANCE la edificabilidad neta sobre parcela para el uso industrial es difícilmente materializable

“Una edificabilidad NETA de 1.47 m2/m2 para una parcela de uso industrial es muy elevada, y nunca va a ser posible alcanzarla, por la propia tipología edificatoria de este uso y en el que además se exige un retranqueo en fachada.

En general una edificabilidad neta de 0.80 m2/m2 es más cercana a la realidad para una tipología de nave industrial.

Por lo que podemos concluir que la asignación de una edificabilidad global para el sector de 1.10 m2/m2, para coadyuvar los costes de la recuperación paisajística, es poco efectiva en una ordenación normal para un suelo industrial, y aún menos en la ordenación concreta propuesta”

Un estudio de viabilidad económica realista requerirá de una ordenación pormenorizada.

Se podrá implantar en todas las parcelas edificables tanto el uso industrial como cualquier uso terciario de los contemplados en las NNSS y ANEXO del RGLISTA.

Las condiciones de parcela, superficie, condiciones de ocupación, linderos y altura de edificación son muy diferentes para uno y otro uso global. (Industrial y Terciario) por lo que la edificabilidad neta sería lógico que fuera diferente, debiendo evaluar los valores de repercusión de uno y otro uso.

LA JEFA DE SECCIÓN DE PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO

OFICINA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Fdo.: María Angeles Sobreviela Fonruga

P.A. Fdo.: Angel Darío Castro Gallardo

EL JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO

Fdo.: Ildefonso Ruíz Fernández

(Documento firmado digitalmente)

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ		FECHA		26/08/2024
	ANGEL DARIO CASTRO GALLARDO				
	MARIA ANGELES SOBREVIELA FONRUGE				
VERIFICACIÓN	Pk2jmOX2HYLNA4HLETS8M8LGW5M7K5		PÁGINA		8/8