

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE VILCHES (JAÉN)

- 5719** *Aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las NNSS de Vilches. Cambio de determinaciones en suelo industrial del P.I. "La Veguilla". Publicación Texto Íntegro.*

Edicto

El Pleno de la Corporación Municipal de Vilches, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de octubre de 2013, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales, que afecta a los usos permitidos y a las condiciones de volumen de los equipamientos social y comercial, en las Unidades de Ejecución 13, 14 y 15 del nuevo Polígono industrial "La Veguilla", situado en la Avda. Almería, s/n. de Vilches, Ctra. A301, ramal de acceso a Vilches, que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén nº 234 de fecha 10 de diciembre de 2013.

Dicha modificación se inscribió en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento el 21 de octubre de 2013 al nº PGOU/07, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos el 10 de abril de 2017 al nº 7296.

A continuación se inserta el texto íntegro, elevado ya a definitivo, a todos los efectos legales y especialmente al de su entrada en vigor.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE VILCHES

Cambios de Determinaciones en Suelo Industrial

1. ANTECEDENTES

El encargo de la presente modificación puntual se establece por parte del Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Vilches D. Bartolomé Guijo Torrico en calidad de representante de dicho Ayuntamiento.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

Las NN.SS de Vilches fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 5 de junio de 1992. Así mismo estas NN.SS, recogen la normativa urbanística por las que han de regirse tanto el municipio de Vilches como las pedanías de Guadalén y Miraelrío.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 16 de marzo de 2009, acordó aprobar la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a las prescripciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, procediéndose a su previo depósito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos en este Ayuntamiento, con el número

1/2009, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Urbanística de Andalucía y 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local. Siendo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 3 de septiembre de 2009.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Jaén, Sección de Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 2 de octubre de 2009, resuelve aprobar definitivamente la modificación puntual de las NNSS de Vilches, clasificación de suelo industrial, a través de cuyo expediente se propone la clasificación de 92.441,39 m² de suelo No Urbanizable que pasa a Suelo Urbanizable Ordenado para uso industrial. Dicha superficie se divide en 2 Unidades de Ejecución la UE13, UE14.

En el pleno del Ayuntamiento con fecha 27 de diciembre de 2011 se procede a la aprobación de una nueva modificación donde la Unidad de Ejecución UE14 se divide en dos Unidades de Ejecución que corresponden a las UE 14 y UE 15.

La Unidad de Ejecución UE13 y parte de la Unidad de Ejecución UE14 se encuentran urbanizadas.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto es reajustar determinados aspectos del Plan, en los que se ha apreciado la posibilidad de mejorar y facilitar actuaciones concretas.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN

En la actualidad existe una demanda de diversos usos en la población de Vilches los cuales, por su naturaleza, son difíciles de establecer dentro del suelo residencial.

Con esta modificación, se intenta dar respuesta a esta demanda en el nuevo polígono industrial de reciente construcción, que se encuentra en parte sin uso debido a que los usos permitidos en éste no son demandados al haberse establecido cuando la situación de la población era muy distinta a la actual.

Se hace necesaria por tanto esta modificación para hacer compatible la oferta de suelo existente y la demanda de éste y así poder desarrollar un tejido económico-productivo que favorezca el desarrollo en el municipio de Vilches, aumentando las expectativas de utilización de este tipo de suelo.

Así mismo, se plantea la necesidad de adaptar las condiciones de volumen de los equipamientos social y comercial en suelo urbano a las necesidades existentes.

5. PROPUESTA

Por las razones expuestas anteriormente se propone la ampliación de usos permitidos en el nuevo polígono industrial correspondiente a las Unidades de Ejecución UE13, UE14 y UE15 de la población de Vilches.

Para ello se propone modificar las condiciones de ordenación urbanística establecidas en la modificación puntual de las NNSS de Vilches, clasificación de suelo industrial, redactando un nuevo artículo donde se recoge esta ampliación de usos.

También cambian las condiciones de volumen y usos de los artículos 26. 3. Equipamiento administrativo social y asistencial y 26. 4 Equipamiento comercial cuando los equipamientos se desarrollen en suelo urbano para uso industrial.

En consecuencia, las nuevas condiciones de ordenación urbanísticas establecidas en la modificación puntual de las NNSS de Vilches, clasificación de suelo industrial, establecidas para las Unidades de Ejecución UE13, UE14 y UE15 aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Jaén, Sección de Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 2 de octubre de 2009 y los artículos 26.3.Bis Equipamiento administrativo social y asistencial y 26.4.Bis Equipamiento comercial de las Normas Urbanísticas quedarían redactados, para el suelo que nos ocupa, de la siguiente manera:

Condiciones de ordenación urbanística establecidas en la modificación puntual de las NNSS de Vilches, clasificación de suelo industrial.

Condiciones de ordenación

Definición

Corresponde a las áreas ocupadas por industrias de tamaño medio y potencia instalada media, en las áreas periféricas al casco urbano.

Condiciones de Volumen

- Altura máxima permitida en m.: 10 m.
- Número máximo de plantas: 1 (Se puede agotar la edificabilidad en un entreplanta)
- Edificabilidad: 1 m²/1 m²
- Retranqueos a linderos en m.: 0 m
- Retranqueos en m. (solo en fachada principal.: 5 m.
- Tipología edificatoria: Manzana cerrada.

Condiciones de Uso

Usos permitidos: Almacenes, Garaje-aparcamiento, Industrial.

Usos compatibles; Comercio mayorista, Servicios Urbanos.

Usos prohibidos: Se limitarán los usos a industria ligera, (almacenes, talleres de pequeño tamaño, etc.) evitando actividades molestas o generadoras de residuos que necesiten de sistemas especiales de tratamiento de estos, y se debe cumplir siempre que las emisiones atmosféricas, ruidos y vertidos estén dentro de los límites permitidos dentro del suelo urbano.

Condiciones Estéticas

En todo momento se buscará la homogeneidad de las edificaciones, para consolidar un polígono con una imagen unitaria.

Recomendándose las siguientes directrices compositivas y estéticas:

- La cubierta será a dos aguas realizada con estructura metálica y terminada con cubierta ligera en color a determinar por el Ayuntamiento.
- Los cerramientos de parcela que se propongan deberán ser todos los acordes al conjunto a delimitar perfectamente el perímetro de la parcela. Este vallado se puede ejecutar con obra de fábrica hasta una altura mínima de 1 m, y el resto con una solución que haga visible el interior de la parcela.

Condiciones Medio Ambientales

Esta superficie se ordena y se proponen una única Unidad para su desarrollo y gestión urbanística. Quedando pendiente del correspondiente proyecto de Reparcelación y de urbanización de la unidad.

Las determinaciones que se establecen en los apartados siguientes se incorporan a este documento en cumplimiento de lo dispuesto en la Declaración Previa de Impacto Ambiental.

El Ayuntamiento velará para que las determinaciones de carácter ambiental que aparecen en el documento urbanístico y Estudio de Impacto Ambiental, se apliquen de manera efectiva.

Condiciones de urbanización

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

Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

Los materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como de las obras de urbanización deberán ser reutilizados como material de relleno para la restauración de áreas degradadas o trasladados a vertedero autorizado. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas.

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

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

Tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento, se estará a lo dispuesto por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

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

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

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

- Contaminación y erosión del suelo
- Cambios en la geomorfología y topografía
- Alteración del paisaje
- Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos. Generación de distintos tipos de residuos y desechos. Generación de vertidos.
- Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).
- Generación de residuos naturales.

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

Protección atmosférica.

Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualesquiera que se a su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la normativa vigente: Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/ 1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su posterior y demás normativa de aplicación o que la sustituya.

En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los límites y metodología de aplicación en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

Las industrias que se instalen en el polígono deberán respetar los límites admisibles de ruidos y vibraciones así como ajustarse a las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente establecidos en el Decreto 236/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los niveles de Emisión (N.E.E.) y Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.). También deberá ajustar a las disposiciones establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en lo que le resulte de aplicación.

Gestión de residuos

De conformidad con lo establecido por el artículo 103.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

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

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

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

Los residuos procedentes de envases, deben gestionarse de acuerdo con la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases y Reglamento que la desarrolla, RO. 782/1998, de 30 de abril.

Las actividades generadoras de residuos peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

Protección de los suelos.

En el caso de que en el polígono industrial se instale alguna actividad potencialmente contaminante del suelo afectada por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberá someterse a sus

determinaciones, en especial, la de elaborar un informe preliminar de situación del suelo sobre el que desarrolla dicha actividad con el alcance y contenido estipulado en su Anexo II y dentro del periodo habilitado para ello por esta Consejería de Medio Ambiente.

Condiciones al respecto de la calidad, higiene y dotación de edificios

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

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

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

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

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

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

Condiciones de estética

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

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

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

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

Zonas verdes

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

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

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

Infraestructuras y aparcamientos

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

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

Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.

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

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

Condiciones de implantación de actividades

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

Toda actividad o actuación que pretenda instalarse en el polígono, que se encuentre en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberá ser sometida al procedimiento de prevención ambiental correspondiente.

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

No se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración que se desarrollen en los sectores industriales ni a cauces, aunque éstos sean de carácter estacional, ni a fosas de ningún tipo, debiendo someterse a

depuración previa a la conexión con la red municipal de saneamiento de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales.

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

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

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

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Nuevas condiciones de ordenación urbanística establecidas en la modificación puntual de las NNSS de Vilches, clasificación de suelo industrial.

Condiciones de ordenación

Definición

Corresponde a las áreas ocupadas por industrias de tamaño medio y potencia instalada media, en las áreas periféricas al casco urbano.

Condiciones de Volumen

- Altura máxima permitida en m.: 10 m.
- Número máximo de plantas: 1 (Se puede agotar la edificabilidad en un entreplanta)
- Edificabilidad: 1 m²/1 m²
- Retranqueos a linderos en m.: 0 m
- Retranqueos en m. (solo en fachada principal.: 5 m.
- Tipología edificatoria: Manzana cerrada.

Condiciones de Uso

Usos permitidos: Industrial, Almacenes, Estaciones de Servicio, Garage-Aparcamiento, Comercial, Oficinas, Salas de reunión, Espectáculos y recreativos, Docente, Deportivo, Socio-cultural, Hotelero.

Usos compatibles; Servicios administrativos, Vivienda compatible, Servicios Urbanos (tipo 1

y 2).

Usos prohibidos: Asistencial, Sanitario, Religioso, Servicios urbanos (tipo 3).

Se cumplirá con el artículo 27 objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior del Decreto 6/2012, de 17 de enero, Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía y se modifica el Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Condiciones Estéticas

En todo momento se buscará la homogeneidad de las edificaciones, para consolidar un polígono con una imagen unitaria.

Recomendándose las siguientes directrices compositivas y estéticas:

- La cubierta será a dos aguas realizada con estructura metálica y terminada con cubierta ligera en color a determinar por el Ayuntamiento.
- Los cerramientos de parcela que se propongan deberán ser todos los acordes al conjunto a delimitar perfectamente el perímetro de la parcela. Este vallado se puede ejecutar con obra de fábrica hasta una altura mínima de 1 m, y el resto con una solución que haga visible el interior de la parcela.

Condiciones Medio Ambientales

Esta superficie se ordena y se proponen una única Unidad para su desarrollo y gestión urbanística. Quedando pendiente del correspondiente proyecto de Reparcelación y de urbanización de la unidad.

Las determinaciones que se establecen en los apartados siguientes se incorporan a este documento en cumplimiento de lo dispuesto en la Declaración Previa de Impacto Ambiental.

El Ayuntamiento velará para que las determinaciones de carácter ambiental que aparecen en el documento urbanístico y Estudio de Impacto Ambiental, se apliquen de manera efectiva.

Condiciones de urbanización

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

Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

Los materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como de las obras de urbanización deberán ser reutilizados como material de relleno para la restauración de áreas degradadas o trasladados a vertedero autorizado. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas.

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

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

Tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento, se estará a lo dispuesto por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

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

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

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

- Contaminación y erosión del suelo
- Cambios en la geomorfología y topografía
- Alteración del paisaje
- Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos. Generación de distintos tipos de residuos y desechos. Generación de vertidos.
- Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).
- Generación de residuos naturales.

El capítulo de prevención y corrección de impactos del proyecto de Urbanización deberá contener un Plan de Restauración Ambiental y paisajístico de zona de actuación. En él se

determinará la época, especies, densidades, marco de plantación, reposición de marras y cuidados de mantenimiento necesarios. Se incluirán perfiles transversales y longitudinales de la propuesta de integración paisajística.

Protección atmosférica.

Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualesquiera que se a su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la normativa vigente: Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/ 1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su posterior y demás normativa de aplicación o que la sustituya.

En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los límites y metodología de aplicación en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

Las industrias que se instalen en el polígono deberán respetar los límites admisibles de ruidos y vibraciones así como ajustarse a las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente establecidos en el Decreto 236/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los niveles de Emisión (N.E.E.) y Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.). También deberá ajustar a las disposiciones establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en lo que le resulte de aplicación.

Gestión de residuos

De conformidad con lo establecido por el artículo 103.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

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

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

La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre) mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación

controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final.

Los residuos procedentes de envases, deben gestionarse de acuerdo con la Ley 11197, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases y Reglamento que la desarrolla, RO. 782/1998, de 30 de abril.

Las actividades generadoras de residuos peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

Protección de los suelos.

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

Condiciones al respecto de la calidad, higiene y dotación de edificios

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

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

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

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

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

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

Condiciones de estética

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

La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán

discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana y, preferentemente, mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.

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

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

Zonas verdes

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

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

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

Infraestructuras y aparcamientos

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

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

Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.

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

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

Condiciones de implantación de actividades

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

Toda actividad o actuación que pretenda instalarse en el polígono, que se encuentre en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberá ser sometida al procedimiento de prevención ambiental correspondiente.

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

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

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

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

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

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Artículo 26. 3. Equipamiento Administrativo Social y Asistencial

Definición

Corresponde a las áreas afectadas a los edificios de servicio público para usos administrativos y de asistencia social. La tipología de la edificación empleada será libre de acuerdo con las necesidades específicas del equipamiento de que se trate y de su ubicación dentro de la trama urbana.

Condiciones de Volumen

Edificabilidad: 3 m³/m²

Ocupación máxima: 80%

Retranqueo: Se permitirán retranqueos a calles o linderos, iguales o superiores a 3 m., siempre que los paramentos resultantes se traten como fachadas.

Condiciones de Uso

Usos permitidos: Asistencial, Espectáculos y recreativo, Garage-aparcamiento (tipo 2), Religioso, Sala de reunión. Sanitario, Servicios administrativos, Socio-cultural.

Usos compatibles: Almacenes (tipo B), Garage-aparcamiento (tipo 1), Hotelero, Oficinas (tipo 1), Vivienda, Servicios urbanos (tipo 1).

Usos prohibidos: Almacenes (tipo A, C y D), Comercial. Deportivo, Docente, Estaciones de servicio, Talleres de automóviles. Industrial, Servicios urbanos (tipos 2 y 3).

Artículo 26. 3 Bis Equipamiento Administrativo Social y Asistencial

Definición

Corresponde a las áreas afectadas a los edificios de servicio público para usos administrativos y de asistencia social de las Unidades de Ejecución UE13, UE14 y UE15 de la población de Vilches. La tipología de la edificación empleada será libre de acuerdo con las necesidades específicas del equipamiento de que se trate y de su ubicación dentro de la trama urbana.

Condiciones de Volumen

Edificabilidad: 1 m²/m²

Retranqueo: Se permitirán retranqueos a calles o linderos, iguales o superiores a 3 m., siempre que los paramentos resultantes se traten como fachadas.

Condiciones de Uso

Usos permitidos: Asistencial, Espectáculos y recreativo, Garaje-aparcamiento (tipo 2), Religioso, Sala de reunión. Sanitario, Servicios administrativos, Socio-cultural, Docente.

Usos compatibles: Almacenes (tipo B), Garaje-aparcamiento (tipo 1), Hotelero, Oficinas (tipo 1), Vivienda, Servicios urbanos (tipo 1).

Usos prohibidos: Almacenes (tipo A, C y D), Comercial, Deportivo, Estaciones de servicio, Talleres de automóviles. Industrial, Servicios urbanos (tipos 2 y 3).

Se cumplirá con el artículo 27 objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior del Decreto 6/2012, de 17 de enero, Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía y se modifica el Reglamento para la protección de la calidad del cielo

nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Artículo 26. 4 Equipamiento Comercial

Definición

Corresponde a las áreas afectadas a los edificios de servicio público para uso de "intercambio mercantil". Tipología empleada será la de edificación aislada.

Condiciones de Volumen

Altura máxima permitida en m: 8,50

Número máximo de plantas: 2

Ocupación máxima del solar: 60%

Condiciones de Uso

Usos permitido: Almacenes (tipo B y C), Comercial Garaje-aparcamiento (tipo 2).

Usos compatibles; Espectáculos y recreativo. Garaje-aparcamiento (tipo 1), Oficinas (tipos 1 y 2), Sanitario (tipo 1), Vivienda, Servicios urbanos (tipo 1), Religioso.

Usos prohibidos: Almacenes (tipos A y D), Asistencial. Deportivo, Docente, Estaciones de Servicio, Talleres de automóviles, Hotelero, Industrial, Salas de Reunión, Sanatorio (tipos 2 y 3), Servicios administrativos, Socio-cultural, Servicios urbanos (tipos 2 y 3).

Artículo 26. 4 Bis Equipamiento Comercial

Definición

Corresponde a las áreas afectadas a los edificios de servicio público para uso de "intercambio mercantil" de las Unidades de Ejecución UE13, UE14 y UE15 de la población de Vilches. Tipología empleada será la de edificación aislada.

Condiciones de Volumen

Edificabilidad: 1 m²/m²

Retranqueo: Se permitirán retranqueos a calles iguales a 5 m., siempre que los paramentos resultantes se traten como fachadas.

Condiciones de Uso

Usos permitido: Almacenes (tipo B y C), Comercial, Garaje-aparcamiento (tipo 2), Hotelero.

Usos compatibles; Espectáculos y recreativo. Garaje-aparcamiento (tipo 1), Oficinas (tipos 1 y 2), Sanitario (tipo 1), Vivienda, Servicios urbanos (tipo 1), Religioso.

Usos prohibidos: Almacenes (tipos A y D), Asistencial. Deportivo, Docente, Estaciones de

Servicio, Talleres de automóviles, Industrial, Salas de Reunión, Sanatorio (tipos 2 y 3),

Servicios administrativos, Socio-cultural, Servicios urbanos (tipos 2 y 3).

Se cumplirá con el artículo 27 objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior del Decreto 6/2012, de 17 de enero, Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía y se modifica el Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

6. EVALUACIÓN AMBIENTAL

Las actividades por su naturaleza y características se ajustarán a las prescripciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

Se cumplirá con el artículo 27 objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior del Decreto 6/2012, de 17 de enero, Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía y se modifica el Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

7. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

Las actividades por su naturaleza y características estarán en conformidad con la Ley 13/1999 de 15 de diciembre de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía y su normativa de desarrollo la cual se especifica a continuación.

- Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueban el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos PÚBLICOS de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 25 de marzo de 2002, por la que se regulan los horarios de apertura y cierre de los establecimientos públicos en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 10/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento General de la Admisión de Personas en los Establecimientos de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Orden de 11 de marzo de 2003, por la que se desarrolla el Reglamento General de la Admisión de Personas en los establecimientos de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en materia del procedimiento de autorización de las condiciones específicas de admisión y la publicidad de las mismas.

- Decreto 165/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Inspección, Control y Régimen Sancionador de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.

- Decreto 109/2005, de 26 de abril, por el que se regulan los requisitos de los contratos de seguro obligatorio de responsabilidad civil en materia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

- Decreto 195/2007, de 26 de junio, por el que se establecen las condiciones generales para la celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter ocasional y extraordinario.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Vilches, a 13 de Diciembre de 2017.- El Alcalde-Presidente, BARTOLOMÉ GUIJO TORRICO.