ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE VILCHES (JAÉN)

2022/2216 *Modificación de Estudio de Detalle de Proyecto de construcción de nave en industria destinada a la fabricación de depósitos, decantadores y tolvas en acero inoxidable para el almacenamiento de aceite de oliva en el T.M. de Vilches (Jaén).*

Edicto

Por Acuerdo del Pleno de fecha 26 de enero de 2022, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle presentado por Calderería Vilches S.L. representada por D. Juan Morales Romero, para realizar las obras de construcción de una nave destinada a la fabricación de depósitos, decantadores y tolvas en acero inoxidable para el almacenamiento de aceite de oliva situada en las parcelas identificadas con las referencias catastrales 5500516VH5350S0000QR y 5500505VH5350S0000ZR en c/ Jándula 10 y c/ Rumblar 11 (Parcelas 31 y 39 de la UE-13) de Vilches.

Asimismo, con fecha 4 de abril de 2022, se procedió al depósito e inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos al nº. ED/8.

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 de Estudio de Detalle de Proyecto de construcción de nave en industria destinada a la fabricación de depósitos, decantadores y tolvas en acero inoxidable para el almacenamiento de aceite de oliva en el T.M. de Vilches (Jaén)

MEMORIA INFORMATIVA

I. Características del Ámbito

1. Características físicas y territoriales.

1.1. Promotor y equipo redactor.

Se redacta el presente proyecto por encargo de la Empresa Calderería Vilches, S.L. con CIF: B23500861, domicilio social en Polígono Industrial La Veguilla, c/ Guarrizas, s/n, 23220, Vilches (Jaén), cuyo representante es D. Juan Morales Romero con NIF: ***8463**.

Calderería Vilches, S.L.
CIF: B23500861.
Polígono Industrial La Veguilla c/ Guarrizas, s/n.
Vilches 23220 (Jaén)

cve: BOP-2022-2216
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Representante de la sociedad.

Representante Legal: D. Juan Morales Romero
DNI: ***8463**.
Polígono industrial La Veguilla c/ Guarrizas, s/n.
Vilches 23220 (Jaén).

Es autor de la Propuesta el arquitecto colegiado en el C.O.A. Jaén, Pedro Javier García Clemente, con nº de colegiación 235, y residencia profesional en la c/ Géminis, nº 7, C.P. 23700 de Linares (Jaén).

1.2. Situación.

Dentro del suelo urbano de Vilches, se delimita un sector calificado como suelo Industrial que se sitúa próximo a la Avda. de Almería, de Vilches y que enlaza con la carretera secundaria A-301.

Sus límites son:

Al Norte: Avda. de Almería.
Al Sur: Suelo no urbanizable.
Al Este: Suelo no urbanizable.
Al Oeste: Suelo urbanizable sectorizado industrial.

1.3. Topografía.

Topográficamente, este sector es prácticamente horizontal, con una ligera pendiente ascendente en dirección Norte-Sur.

1.4. Estructura de la propiedad.

El promotor de este Estudio de Detalle es la Sociedad Mercantil, Calderería Vilches, S.L, con CIF B23500861 y representada por D. Juan Morales Romero con NIF ***8463** y domicilio a efectos de notificaciones en el Polígono Industrial La Veguilla, c/ Guarrizas s/n, 23220 de Vilches es propietaria, de las parcelas nº 30, 31, 32, 33, 34, 38, 39, 40, 41 y 42 del Polígono Industrial La Veguilla.

Las parcelas afectadas por este Estudio de Detalle son la parcela 31 y 39, donde se tiene prevista la construcción de una tercera nave de producción. Concretamente, la parcela afectada por la propuesta de modificación de condiciones urbanísticas es la parcela nº 39.

Ref. Catastral: 5500505VH5350S0000ZR (*) y 5500516VH5350S0000QR

Se acompañan las hojas de estos solares.

(*) Parcela afectada por la modificación de ordenanzas reguladoras propuesta.

1.5. Vegetación.

No existe vegetación en las parcelas objeto de este Estudio de Detalle.

cve: BOP-2022-2216
Verificable en https://bop.dipujaen.es

1.6. Riesgos naturales y/o tecnológicos.

Respecto a la Protección de la Ciudadanía en las parcelas objeto del presente estudio de detalle, se hace constar la ausencia de afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

1.7. Servicios urbanos existentes.

El sector se encuentra clasificado como suelo urbano industrial al contar con todos los servicios urbanísticos necesarios para adquirir dicha clasificación, siguiendo las determinaciones fijadas por las NN. SS. de Vilches vigentes.

2. Usos del Suelo Existentes

2.1. Situación actual.

El uso principal del sector es industrial.

En la actualidad, la ocupación de las parcelas es mayoritaria, vinculadas a industrias en general. El promotor del presente Estudio de Detalle posee 10 parcelas, que se han referenciado anteriormente. En ellas hay construidas actualmente 3 naves, una de producción (la más grande), que fue la que primero se construyó y que ocupa las parcelas nº 33, 34, 41 y 42, otra de almacenaje conectada con la anterior y situada en las parcelas 32 y 40 y otra destinada también a almacenaje situada en las parcelas 30 y 38.

Se pretende la construcción de una cuarta nave situada entre las anteriormente mencionadas naves de almacenaje, en las parcelas nº 31 y 39, destinada a producción, pero que por motivos especiales de los elementos a producir necesita de condiciones de mayor altura. Más adelante se describirá la propuesta de modificación puntual de las ordenanzas particulares de aplicación.

II. Determinaciones vigentes

1. Planeamiento urbanístico.

1.1. Planeamiento vigente.

El municipio de Vilches cuenta con Normas Subsidiarias de ámbito Municipal de 1992 y su adaptación parcial a la LOUA.

Dentro del suelo urbano, en el sector Calificado como “Industria en Polígono”, se sitúa este polígono industrial.

Tiene unas ordenanzas específicas cuya ficha urbanística se adjunta a continuación.

cve: BOP-2022-2216
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Condiciones de Volumen:

- Altura máxima en m.: 10 m.
- Número de plantas: 1 (Se puede agotar la edificabilidad en una entreplanta)
- Edificabilidad: 1 m² / m²
- Retranqueos a linderos: 0
- Retranqueos en m. (Solo en fachada principal):5

cve: BOP-2022-2216
Verificable en https://bop.dipujaen.es

- Tipología edificatoria: Manzana cerrada

Condiciones de Uso.

- Usos Permitidos: Almacenes, garaje-aparcamiento. Industrial.
- Usos Compatibles: Comercio mayorista, servicios urbanos.
- Dentro del suelo industrial que se está proponiendo 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 acordes al conjunto y delimiar 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:

Se debe cumplir con lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental, y concretamente con el Capítulo V en sus dos apartados:

- Medidas protectoras y correctoras de aplicación directa.
- Medidas de control y seguimiento.

1.2. Objetivos y propuestas de ordenación. Propuesta de modificación.

Se redacta este Estudio de Detalle para cambiar tan solo un parámetro urbanístico de las ordenanzas del Plan Parcial vigente para este sector de Suelo industrial, referido a la altura máxima permitida. Además, este parámetro solo afecta a una pequeña porción de la edificación (ver planos adjuntos).

En ningún momento se altera la edificabilidad, ocupación máxima, superficie mínima de parcela, retranqueos y usos permitidos.

Por lo que este Estudio de detalle, manteniendo la edificabilidad, no supone aumentos de las superficies edificables.

1.3. Conveniencia y necesidad de la Formulación de este Estudio de Detalle. Justificación.

cve: BOP-2022-2216
Verificable en https://bop.dipujaen.es

La Empresa promotora de este Estudio de Detalle y de la construcción de una futura 3ª nave de producción, se dedica a la fabricación de depósitos, decantadores y tolvas en acero inoxidable para el almacenamiento de aceite de oliva.

Este Estudio de detalle viene motivado ante la necesidad de esta Empresa de fabricación de depósito de mayor capacidad, es decir de mayor altura. Para seguir siendo competitivos en el sector, es necesaria una zona, la cual se ha ajustado al mínimo en este Estudio de Detalle, de mayor altura, en concreto 16,00 m. Tan solo afecta a una franja de 7,70 m.

Antecedentes

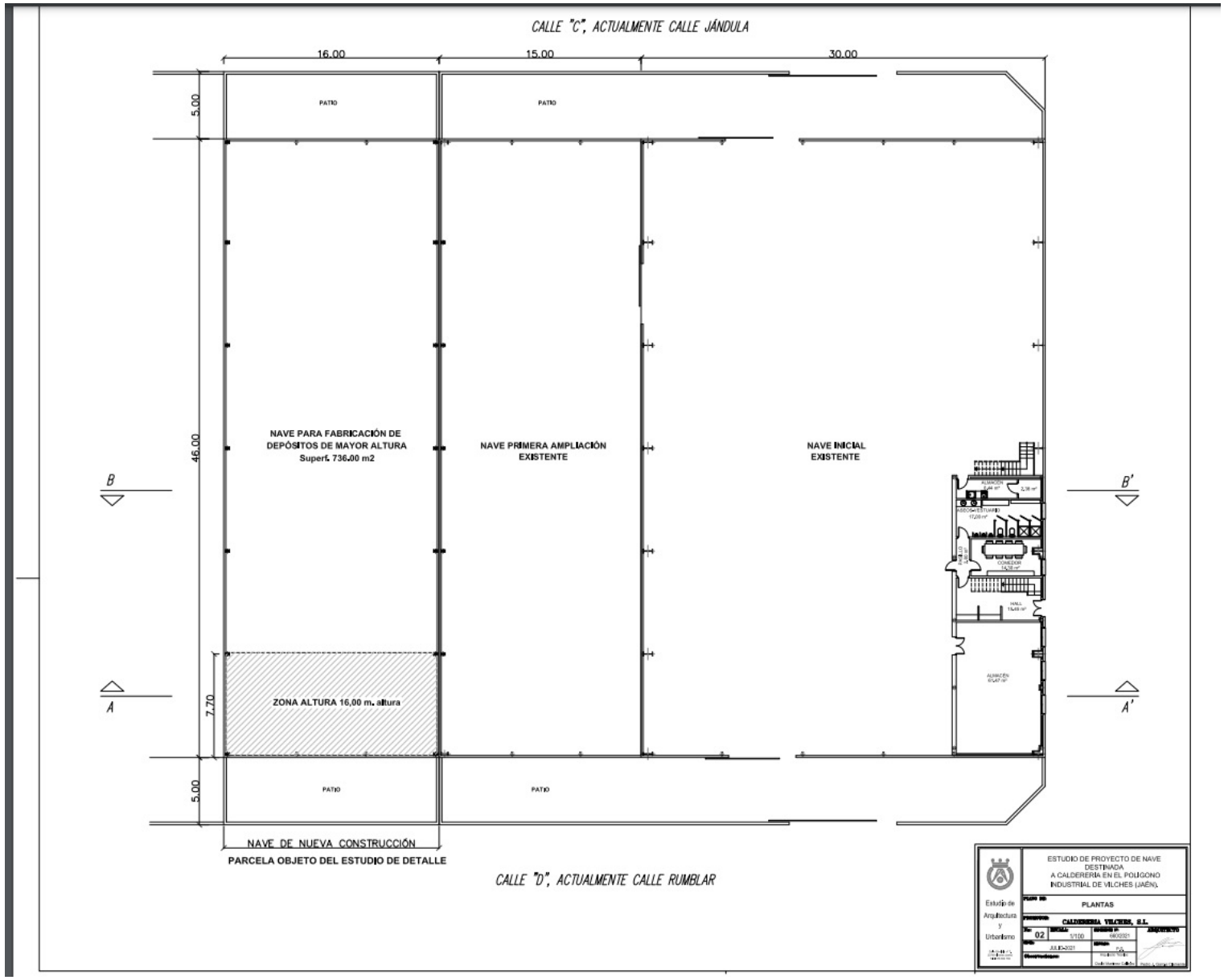
Tenemos constancia a través del Excmo. Ayuntamiento de Vilches, de la existencia de un Reformado de innovación, mucho más extenso en cuanto a modificaciones de ordenanzas, ya que también afecta a número de plantas y edificabilidad, promovido por la empresa Coosur y que fue aprobada.

La solicitud que se realiza es de similares características, aunque de menor envergadura.

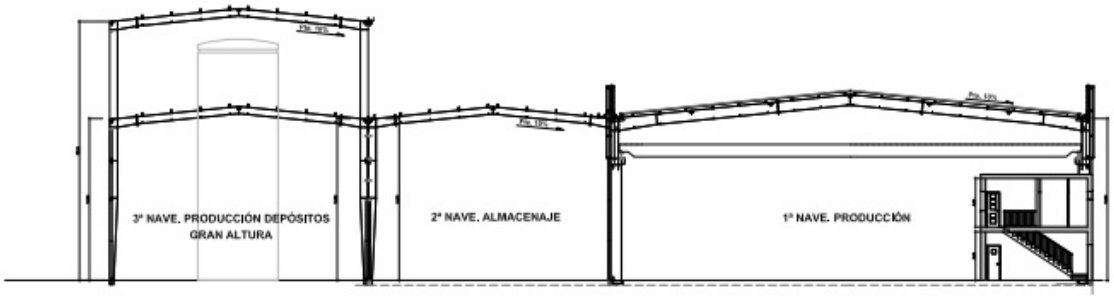
cve: BOP-2022-2216
Verificable en https://bop.dipujaen.es

PLANOS

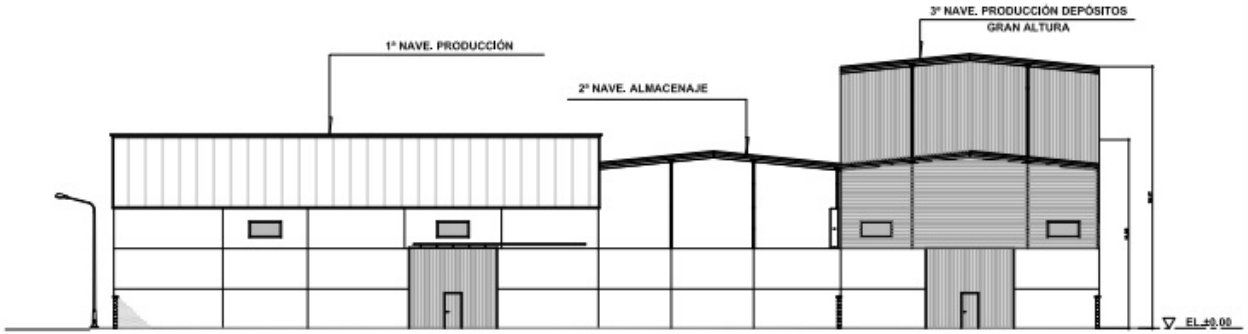
CALLE "C", CALLE JÁNDULA
30,00
448,00m²
448,00m²
CALLE E
CALLE "D", CALLE RUMBLAR
Escala 1:500
Estudio de Arquitectura y Urbanismo
ESTUDIO DE PROYECTO DE NAVE DESTINADA A CALDERERIA EN EL POLIGONO INDUSTRIAL DE VILCHES (JAÉN).
PLANO DE:
SITUACIÓN
PROMOTOR:
CALDERERIA VILCHES, S.L.
Nº: 01
ESCALA: 1/2000-1/500
660/2021
ARQUITECTO
JULIO-2021
P.G.
Observaciones:
Arquitecto Técnico
David Martínez Cañ©e
Pedro J. García Clemente



cve: BOP-2022-2216
Verificable en https://bop.dipujaen.es



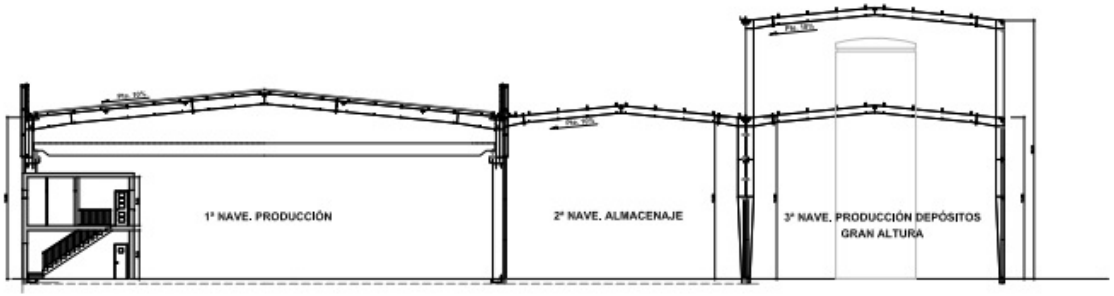
Sección A–A'



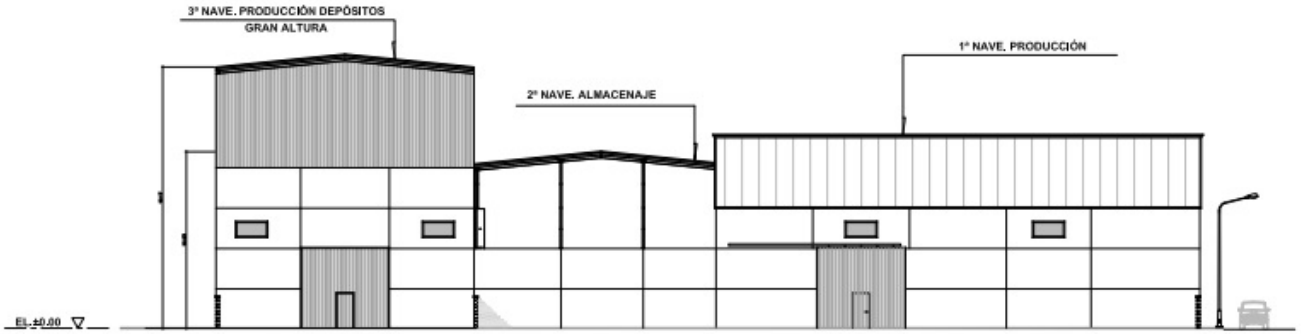
FACHADA LATERAL DERECHA A CALLE "C", CALLE JÁNDULA

1:100

cve: BOP-2022-2216
Verificable en https://bop.dipujaen.es



Sección B–B'



FACHADA LATERAL DERECHA A CALLE "D", CALLE RUMBLAR

1:100

cve: BOP-2022-2216
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Lo que se hace público para general conocimiento.

Vilches, 19 de mayo de 2022.- El Alcalde-Presidente, ADRIÁN SÁNCHEZ RUIZ.

cve: BOP-2022-2216
Verificable en https://bop.dipujaen.es