

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 7 de noviembre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 28 de marzo de 2019, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente administrativo de la Innovación de las Normas Subsidiarias para clasificación de suelo urbanizable ordenado de Siles (Jaén) y Resolución de 21 de mayo de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Innovación de las Normas Subsidiarias para clasificación de suelo urbanizable ordenado de Siles (Jaén).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 28 de marzo de 2019, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por la que se aprueba la Innovación de las Normas Subsidiarias para clasificación de suelo urbanizable ordenado de Siles (Jaén), y la Resolución de 21 de mayo de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Innovación de las Normas Subsidiarias para clasificación de suelo urbanizable ordenado de Siles (Jaén). Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía con el número 8064. De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de la Resolución de 28 de marzo de 2019, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-001/14 Siles, Innovación de las Normas Subsidiarias para clasificación de suelo urbanizable ordenado de Siles (Jaén) (Anexo I). La Resolución de 21 de mayo de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-001/14 Siles, Innovación de las Normas Subsidiarias para clasificación de suelo urbanizable ordenado de Siles (Jaén) (Cumplimiento de Resolución) (Anexo II). Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo III).

ANEXO I

Resolución de 28 de marzo de 2019, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de Innovación de las Normas Subsidiarias para clasificación como Suelo Urbanizable Ordenado con ordenación pormenorizada del «Polígono Industrial Las Viñas» km 20, A-310.

La Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia

de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la innovación de las NN.SS. para clasificación como suelo urbanizable ordenado con ordenación pormenorizada del «Polígono Industrial Las Viñas» km 20, A-310 así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Siles, eleva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Siles, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de Aprobación Inicial, adoptado con fecha de 9 de octubre de 2013, y habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP con fecha de 29 de octubre de 2013, en un diario de difusión provincial con fecha de 26 de octubre de 2013 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, no presentándose alegaciones a la misma.

Segundo. Con fecha de 9 de noviembre de 2018, se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Jaén, el expediente de la Innovación de las NN.SS. para clasificación como Suelo Urbanizable Ordenado con ordenación pormenorizada del «Polígono Industrial Las Viñas» km 20, A-310 en el término municipal de Siles (Jaén), debidamente diligenciado, una vez Aprobado Provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 23 de mayo de 2018.

Tercero. Esta propuesta tiene por objeto el cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, a Suelo Urbanizable Ordenado con ordenación pormenorizada del ámbito, de unos terrenos localizados a unos 1.600 metros del casco urbano de Siles.

La superficie del ámbito es de 36.051 m², y actualmente tienen la clasificación de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, al estar incluidos dentro del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales como Áreas Agrícolas-Grado E, comprendiendo parte de las parcelas catastrales 24, 25, 104, 114 y 115 del Polígono 6, siendo todas ellas de titularidad municipal.

El trazado viario interno se apoya en el camino existente, que partiendo de la carretera A-310, avanza hacia el Norte para girar unos 400 metros más adelante hacia el Oeste, donde termina en una rotonda. Dada la escasa anchura de los terrenos utilizados, no hay viario transversal a excepción de uno localizado en la mitad del viario principal que avanza hacia el Oeste unos metros, el cual tendrá una posible misión de enlace con una futura ampliación. Por tanto, se generan dos manzanas que se subdividirán en parcelas de uso lucrativo de entre 590 y 840 metros cuadrados de suelo aproximadamente. El acceso desde la carretera A-310, se ha propuesto que sea mediante la ampliación de la vía en ese tramo con un nuevo carril, dejando el central para las incorporaciones desde la carretera al polígono y viceversa en sentido Siles.

El sistema local de espacios libres se ha dividido en tres zonas, situadas una al inicio del ámbito de 2.111 m² suelo; otra en la mitad, junto al vial transversal, de 1.665 m² suelo; y otra en el fondo del ámbito de 583 m² suelo.

El equipamiento local consiste en una parcela de 1.514 m² suelo destinada a equipamiento social, que se ha localizado junto a la zona verde central.

Se completa la ordenación con una parcela de 484 m² suelo donde se localizarán el punto limpio y la depuradora.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural», previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural, además del art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La propuesta se justifica conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a)1ª de la LOUA que dice «La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley». En este sentido, la propuesta queda suficientemente justificada, sobre la base de que el municipio de Siles no cuenta con suelo destinado específicamente a usos productivos, resolviéndose las necesidades de dicho uso mediante su incorporación en las zonas de uso característico residencial, lo que provoca la disfunción de la trama en algunas zonas. Además resulta importante que a través de la iniciativa municipal, el municipio pueda disponer de una bolsa de suelo que poder ofrecer a los particulares interesados en la implantación de actividades de carácter secundario, evitando su posible implantación dispersa en un entorno de alto valor paisajístico.

Por último, el Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura establece como una de sus estrategias la clasificación de suelos aptos para la urbanización de uso industrial (artículo 51.-Nuevos Polígonos y zonas de implantación industrial), por lo que se entiende esta actuación como un desarrollo del mencionado Plan.

Tercero. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley, por lo que el contenido documental, se considera adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de la naturaleza y alcance de la modificación, todo ello conforme el artículo 36.2.2.b) de la LOUA.

El expediente cuenta con los Informes preceptivos y determinantes por la legislación sectorial necesarios para resolver.

- En lo que respecta al Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), ha quedado incorporado textualmente el condicionado exigido en el apartado «4.-Ficha urbanística. Otras condiciones preceptivas», así como en «6.-Normas generales de protección. Medidas de protección del Dominio Público Hidráulico. Zona de policía del Dominio Público Hidráulico», y en el Resumen Ejecutivo del Documento, lo recogido en el informe emitido por CHG el 19-nov-2015. Igualmente, se solicitaba incluir un texto que expresamente advirtiera de la obligación de comunicar al Organismo de Cuenca cualquier proyecto derivado del desarrollo del planeamiento ubicado en las zonas de policía asociadas al Arroyo de las Siete Hijadas y a un Arroyo Innominado, con particular afección sobre la Parcela 1, el Punto Limpio y la Zona Verde 1, del que

se ha dado debido cumplimiento, y respecto de la reutilización de aguas residuales depuradas para uso industrial, riego de zonas ajardinadas e hidrantes, se advierte que es competencia exclusiva del Organismo de Cuenca su autorización, concesión para uso y aprovechamiento. Por último, se exige y así se da cumplimiento de que no se concederá licencia de ocupación y utilización al sector urbanístico hasta que no quede garantizada la depuración de las aguas residuales generadas y se cuente con la autorización de vertidos acorde a la carga contaminante generada.

- Por parte de la Gerencia Provincial de Aguas, se emitió Informe Sectorial en sentido Favorable Condicionado al cumplimiento de la incorporación para al Aprobación Definitiva de las observaciones incluidas en el apartado 4. Infraestructuras del ciclo integral del agua (4.1. Abastecimiento y 4.2. Saneamiento y depuración) y 5. Financiación de estudios e infraestructuras, y que ha sido incorporado.

- En cuanto al informe preceptivo en materia de carreteras, peso a estar prevista en la ordenación el acceso desde la carretera A-310, el órgano competente, en su informe emitido fuera de plazo, no se pronuncia sobre la idoneidad del mismo, y manifiesta la necesidad de que dicho acceso habrá de ser expresamente solicitado por el Ayuntamiento una vez aprobada la presente innovación.

- Por último, el expediente ha sido sometido a Evaluación Ambiental Estratégica según lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Así con fecha 28.11.2018 se emitió por el Servicio de Protección Ambiental, Evaluación Ambiental Estratégica indicando que la innovación no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, y especificando una serie de documentación a remitir para su publicación en el BOJA.

Cuarto. La propuesta cumple con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura (POTSS), y manifestadas en el Informe de Incidencia Territorial. En este sentido, se justifica la ubicación del polígono, de forma aislada y sin continuidad con la actual trama urbana, cumpliéndose de este modo con la Directriz del POTSS que recomienda su ubicación en torno a las variantes de población, y además por los siguientes motivos:

- La topografía del núcleo de Siles, que tiene impedido su crecimiento por la zona Norte.

- Los suelos comprendidos entre el actual núcleo urbano y la variante prevista por el POTSS son suelos de reducida extensión que se pretenden preservar para las futuras necesidades de crecimiento de la ciudad existente, habida cuenta que parte de estos terrenos están protegidos como Espacios de Ribera ER-1 Vega Arroyo de los Molinos, por el propio POTSS. Esta misma protección afecta a los terrenos situados al Oeste y al Sur.

- Se cumple con la directriz del POTSS en cuanto a la previsión de suelo industrial y su ubicación en torno a las variantes de población, garantizando las condiciones de accesibilidad, conforme a lo recogido en el art. 51.a) del POTSS.

- Se aprovecha el camino de acceso al antiguo vertedero para evitar su degradación con la actuación propuesta.

Quinto. En cuanto a la valoración urbanística propiamente dicha de la Innovación, el documento presentado se adecúa a la normativa específica de aplicación, sin perjuicio de que existe discrepancia entre el resultado de la suma de los distintos usos del suelo previsto (35.822 m²) y el total del sector considerado en los documentos de la Innovación (36.051 m²). Dicha diferencia no afecta a los cálculos de reservas y dotaciones, que se han realizado de acuerdo a los 36.051 m².

Respecto a los espacios libres, se cumplen con los estándares exigidos en el art. 17.1.2.^ºb) de la LOUA (10% de la superficie del sector), al preverse 3.776 m², una vez deducida la superficie de la Zona Verde 3, de 583 m², por no reunir las condiciones mínimas exigidas en el art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, R.D. 2159/1978.

Asimismo, se cumple el estándar del 14% de la superficie del sector destinada a dotaciones, al reservarse 5.290 m² para dotaciones (14,67%/m² sector).

En relación con el Estudio Económico Financiero y Estudio de Sostenibilidad, se propone un Plan de Etapas con dos fases de ejecución. Pese a que no se ha presentado esta evaluación analítica, fundamentalmente para la ejecución de las obras de urbanización y conexión a los servicios existentes, que permita conocer el impacto de la actuación en la Hacienda Local, al tratarse de una iniciativa pública y municipal, queda acreditada la viabilidad económica de la actuación.

El Estudio de Sostenibilidad presentado se limita a formular un balance final de ingresos menos gastos, para concluir que en un periodo de amortización de 20 años, este balance resulta positivo. Se traslada al Plan Económico del Proyecto de Urbanización la periodificación detallada de la imputación del gasto de inversión.

Asimismo, aunque en el Estudio Económico Financiero no se detalla quién asumirá la financiación de las obras de conexión del polígono a la carretera A-310, como exige el art. 63.3, en relación con el art. 42.3 del Reglamento de Planeamiento, en el Estudio de Sostenibilidad Económica los costes derivados de esta conexión se engloban en la partida de implantación de infraestructuras y servicios urbanos, que asumirá el Ayuntamiento con una partida presupuestaria extraordinaria, quedando implícito que será el Ayuntamiento quien se hará cargo de los costes que conlleven la ejecución de estas obras, incluidos los costes de expropiación en caso de ser necesarios.

A la vista de todo lo expresado y analizados los informes técnicos de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a) y 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, acuerda la siguiente

RESOLUCIÓN

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la innovación NN.SS. para clasificación como suelo urbanizable ordenado con ordenación pormenorizada del «Polígono Industrial Las Viñas» km 20, A-310 de Siles (Jaén) ya que sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias de los siguientes aspectos:

- Deberá corregirse la discrepancia que existe entre el resultado de la suma de los distintos usos del suelo previsto (35.822 m²) y el total del sector considerado en los documentos de la Innovación (36.051 m²). Dicha diferencia no afecta a los cálculos de reservas y dotaciones, que se han realizado de acuerdo a los 36.051 m².

- Se incorporará en la ficha del Sector que se deberá solicitar al órgano competente en materia de Carreteras autorización para el acceso del Polígono a la Carretera A-310, el acceso deberá ser solicitado.

- Se determinará en el Estudio Económico Financiero que las obras de conexión del polígono con la Ctra. A-310, serán asumidas por el Ayuntamiento incluidos los costes de explotación si fueran necesario, salvo acuerdo del órgano titular de la carretera que garantice otra forma de ejecución.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en los Fundamentos anteriores, tras lo cual se remitirá a la Delegación Territorial un documento técnico, consecuente y debidamente diligenciado.

3.º Se autoriza al Vicepresidente Tercero de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a

ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuenta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

En Jaén, a 28 de marzo de 2019. El Vicepresidente Tercero de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

ANEXO II

Resolución de 21 de mayo de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Innovación de las Normas Subsidiarias para clasificación de suelo urbanizable ordenado de Siles (Jaén).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por el que se aprueba definitivamente la Innovación de las Normas Subsidiarias para clasificación de suelo urbanizable ordenado de Siles (Jaén), a reserva de la simple subsanación de deficiencias, de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 17 de mayo de 2019,

RESUELVO

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Innovación de las Normas Subsidiarias para clasificación de suelo urbanizable ordenado de Siles (Jaén), aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén el 28 de marzo de 2019, remitiendo al Ayuntamiento de Siles el citado instrumento de planeamiento para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Jaén, a 21 de mayo de 2019. El Delegado Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén.

ANEXO III

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

4. Ficha Urbanística.

SURO-I		INDUSTRIAL LAS VIÑAS		
SUPERFICIE (m ² s):	Total:	36.050,69	S.G. incluidos:	0

1. Ordenación estructural.

Clase y categoría de suelo:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SURO)

Reserva de Vivienda Protegida:

No procede. Plazo de Ejecución de la Viv. Protegida: No procede

Nivel de Densidad:

No procede

Sistemas Generales (m²s):

No

USO GLOBAL:	Industrial
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²):	0,55
COEFICIENTE DE USO:	1,00
APROVECHAMIENTO TOTAL (U.A.):	19.827,88
APROVECHAMIENTO MEDIO (U.A./m ²):	0,55
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYTO (U.A.):	No procede

2. Ordenación pormenorizada.
2.A. Determinaciones preceptivas.

Objetivos.

Se pretende dotar al municipio de suelo de uso industrial, del que carece en la actualidad, para el establecimiento de un pequeño polígono industrial, con el fin de facilitar la implantación de pequeña y mediana industria y otras actividades propias del entorno rural en un espacio adecuado y especializado, que favorezca el desarrollo empresarial.

Se complementan los usos industriales, empresariales y agrícolas con un equipamiento social de apoyo a emprendedores y zonas verdes de transición al suelo no urbanizable próximo.

Criterios de ordenación. Reservas mínimas para dotaciones locales (art. 17 LOUA).

Total dotaciones:	14% superficie del sector:	5.047 m ² s
Parques y jardines:	10% superficie del sector:	3.605 m ² s
Número de plazas de aparcamiento:	0,5 plaza/100 m ² techo:	100 plazas

Previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

Instrumentos de Desarrollo y Gestión:	Innovación a las NN.SS. (Adaptadas a la LOUA) Deberán redactarse los correspondientes Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización
Plazo de ejecución:	2 años desde la aprobación definitiva de la ordenación detallada
Sistema de actuación:	Compensación
Iniciativa de Planeamiento:	Pública

Otras condiciones preceptivas.

Para garantizar que se produzcan unas adecuadas condiciones de accesibilidad al polígono y que no entren en conflicto con la movilidad principal de la carretera, la entrada a éste se producirá a través de un enlace adecuado, desdoblándose en este punto la A-310 para disponer un carril intermedio auxiliar de acceso y salida.

Se aplicarán las condiciones de protección de la carretera A-310, debiendo solicitar al órgano competente en materia de Carreteras autorización para el acceso del Polígono a dicha carretera A-310.

Se acometerá la restauración paisajística del talud situado junto al acceso, marcando visualmente éste a la vez que se procura la integración con el entorno.

Se deberá implantar un punto limpio industrial (Reglamento de Residuos de Andalucía Decreto 73/2012).

En las parcelas resultantes de la ordenación denominadas Parcela 1, Punto Limpio y Zona Verde 1, todos los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento ubicados en las zonas de policía asociadas al Arroyo de las Siete Hijadas y a un Arroyo Innominado deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para el análisis de las posibles afecciones del Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, y el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo).

De acuerdo con la normativa vigente, en la zona de policía quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un

obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.

Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de agua. A la petición de autorización se acompañará plano de planta que incluya la construcción y las márgenes del cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios.

El Ayuntamiento deberá redactar un Plan de Autoprotección contra Incendios.

Se acometerá la restauración el vertedero próximo.

Se garantizará la protección del ecosistema acuático.

Las medidas correctoras recogidas en el Estudio de Impacto Ambiental y el Estudio Acústico serán de obligado cumplimiento.

Observaciones.

El abastecimiento de agua se realizará desde la red existente, previa comprobación de su capacidad de dar servicio al polígono.

Las aguas residuales generadas se verterán al arroyo innominado próximo, previa depuración en la EDAR prevista para el polígono.

Tramitación ambiental.

«Calificación Ambiental (apartado 7.17 del Anexo III de la Ley 3/2014, de 1 de octubre, que sustituye al Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio).

Una vez concluido el trámite de Calificación Ambiental se remitirá compa a la Oficina del Parque Natural en Siles y se pondrá en su conocimiento el inicio de las obras.»

2.B. Determinaciones potestativas

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m ²) CONSTRUIDOS:	Industrial:	19.827,88
RESERVAS DOTACIONES LOCALES:	Superficie (m ² suelo):	Parques y jardines: 3.776
		Equipamiento social: 1.514
		Equipamiento. Otros: 484
		* No computa
	Total:	5.290
	Viaro y aparcamientos:	12.640
	% Superficie del sector:	Parques y jardines: 10,47
		Equipamientos: 4,20
	Total:	14,67
APARCAMIENTO:	207 plazas (6 para personas con movilidad reducida)	
	1,04 plazas por cada 100 m ²	
CONDICIONES DE USO		
Uso global:	Industrial	
Usos pormenorizados:	Industrial	
	Equipamiento:	Social
		Servicios Urbanos
	Espacios libres	
Usos compatibles:	Residencial:	Vivienda de vigilante
Usos alternativos:	Usos públicos	
	Agrícola	
Usos prohibidos:	Industrial:	Gran industria
		Explotaciones ganaderas
		Industrias nocivas o peligrosas
	Residencial de carácter exclusivo	

00165210

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima:	Parcelas marcadas en el Proyecto de Reparcelación		
Retranqueos:	Zona industrial (IN):	Fachada:	3 metros
		Lindero testero:	4 metros
		Linderos laterales:	-
	Zona equipamientos (EQ):	No se establecen	
Ocupación:	Zona industrial (IN):	Resultante de aplicar retranqueos	
	Zona equipamientos (EQ):	No se establece	
Altura:	Altura máxima:	2 plantas (baja +1)	
	Altura máxima de coronación:	9,50 metros	
	Altura libre mínima:	2,70 metros	
Edificabilidad neta:	Zona industrial (IN):	1,15 m ² /m ² s	
	Zona equipamientos (EQ):	1,50 m ² /m ² s	

7. Ordenanzas.

Ordenanzas Generales de la Edificación.

Objetivos del Plan Parcial y de las Ordenanzas.

El Plan Parcial tiene como objetivo urbanizar nuevo suelo de iniciativa pública para uso industrial, generando una oferta cualitativamente distinta de la presente en el núcleo urbano.

Como objetivo principal de las Ordenanzas está el reglamentar jurídica y administrativamente las intervenciones y uso de los terrenos y de la edificación, y en general todas las actuaciones que en el futuro se implanten en el sector.

El estado de los terrenos, la propiedad actual y la demanda de suelo industrial, marcan una serie de objetivos particulares que determinarán el desarrollo óptimo del Polígono. Estos objetivos particulares podrían ser:

- Facilitar la rápida gestión y urbanización de los terrenos.
- Ofrecer el tipo de parcela demandada para un tipo de industria determinada.

Disposiciones generales.

Las Ordenanzas serán de aplicación al ámbito territorial definido en la documentación gráfica, ésta se corresponde con el Suelo Urbanizable de Uso Industrial determinado por la Innovación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Término Municipal de Siles.

Las Ordenanzas entrarán en vigor en el momento en que sea aprobado definitivamente el Plan Parcial.

La vigencia quedará interrumpida en caso de producirse alguna modificación del Plan Parcial o del Planeamiento de rango superior. En este caso se procederá a la tramitación según lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Toda modificación de las determinaciones de este Plan Parcial será tramitada de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

8. Normas generales de la edificación.

Normas generales de uso.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Término Municipal de Siles y su Adaptación a la LOUA establecen los usos posibles de la edificación, no así del suelo. En desarrollo de estas previsiones, y basándose en ellas, se establecen las siguientes determinaciones.

Definiciones.

Clases de uso.

En razón con la correspondencia entre los distintos usos y en relación a su implantación, los usos se tipifican con arreglo a los siguientes criterios:

Usos admisibles o permitidos:

Aquellos contemplados en la presente normativa, que por sus características se ordenan en los siguientes:

- Uso global: Aquel que caracteriza la ordenación del ámbito, por ser el dominante de implantación mayoritaria en la pormenorización de usos realizada con la ordenación.

- Uso pormenorizado: Es aquel destino específico que asigna el planeamiento a cada parcela, manzana o zona concreta. Puede ser principal o compatible:

Uso principal: Es aquel cuya implantación con carácter dominante o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

Uso compatible: Aquel cuya implantación puede autorizarse conjuntamente con los usos pormenorizados.

- Uso alternativo: Aquel que puede sustituir completamente al uso pormenorizado. Los usos alternativos se podrán combinar entre sí en la proporción que se estime oportuno, cumpliendo siempre con el resto de las condiciones reguladoras de los usos.

Usos prohibidos: Se trata de aquellos que no están contemplados en la presente normativa, así como aquellos que sin estar considerados como incompatibles superen determinados umbrales de intensidad o forma de uso.

Usos permitidos.

Uso global.

El uso que caracteriza el ámbito, dominante en la pormenorización de usos, es el industrial.

Usos pormenorizados.

Se implantan los siguientes usos pormenorizados:

- Industrial: Es, en general, aquel con capacidad de acoger a un conjunto de actividades empresariales, que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de bienes y mercancías, el envasado, almacenaje y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos. Serán propios también de este uso los servicios terciarios necesarios para dar apoyo, desarrollo y sostén a estas actividades.

Las categorías del uso industrial permitidas en base a la clasificación establecida en el art. 6.14. Usos de la edificación de las NN.SS. de Siles son los siguientes:

- Sin molestia para la vivienda: laboratorios, almacenes o talleres de carácter individual o familiar.

- Compatibles con la vivienda: talleres, almacenes o pequeñas industrias.

- Incómoda para la vivienda: pequeña industria.

- Incompatible para la vivienda: mediana industria.

- Equipamiento: Es el uso destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales. Se corresponde con ciertas categorías del uso público consignado en las NN.SS. Se admiten los siguientes usos pormenorizados:

- Equipamiento social: Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

- Servicios urbanos: Instalaciones mediante las cuales se proveen de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, así como las que cubren servicios que salvaguardan a las personas y los bienes y, en general, las que prestan servicios a los ciudadanos. Entra dentro de esta categoría el punto limpio industrial previsto en el sector.

- Espacios libres: Es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación.

Usos compatibles.

Se permite una zona de vigilancia y control por parcela, en concepto de vivienda del guarda o vigilante, con las determinaciones fijadas en las Normas Particulares de Zona, cumpliendo con las condiciones establecidas para el uso de vivienda en las NN.SS. de Siles.

Usos alternativos.

Como uso alternativo al uso pormenorizado industrial se permite la implantación de los siguientes usos, según lo consignado en el art. 6.14 de las NN.SS.:

- Usos públicos, en las siguientes categorías:
 - Cultural.
 - Administrativo.
 - Comercial.
 - Recreativo.
 - Deportivo.
 - Comunicaciones y transportes.
 - Varios.
- Uso agrícola, excluyendo las explotaciones ganaderas.

Usos prohibidos.

Se prohíben los siguientes usos:

- Residencial de carácter exclusivo.
- Usos industriales en categoría de gran industria, así como las nocivas o peligrosas según el art. 6.14 de las NN.SS.:
 - Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales.
 - Almacenamiento de materias peligrosas.
 - Ganadería.

Se consideran incompatibles las industrias incluidas en las siguientes categorías y subcategorías del Anexo III de la Ley 3/2014, de 1 de octubre:

- Industrias extractivas.
- Instalaciones energéticas.
- Producción de metales, a excepción de la transformación.
- Industria del mineral.
- Industria química y petroquímica.
- Industrias de producción 6.1 y 6.5.
- Explotaciones ganaderas.

Se prohíbe la utilización de suelo industrial como acopio de materiales de deshecho del proceso industrial agrícola (alpechines) que pudieran producir mezclados con las aguas residuales en el saneamiento un mal funcionamiento de la EDAR a implantar en el polígono.

La implantación de actividades industriales y económicas queda expresamente condicionada al cumplimiento de los procedimientos de Prevención Ambiental, niveles de emisión de contaminantes atmosféricos y exigencias de aislamiento acústico y de gestión de residuos, etc., que resulten procedentes en aplicación de Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y de la Ley 3/2014, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas y las normas de desarrollo o normas que las sustituyan y demás normativa sectorial aplicable.

9. Condiciones generales de la edificación.**Condiciones de parcela.**

Parcela: Superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores. Las parcelas que define el presente Plan Parcial quedan grafiadas en el Plano de Ordenación 2.03. Parcelación.

Superficie de parcela: Dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela. La superficie de parcela mínima edificable se fija para cada caso en las Normas Particulares, según el uso.

Segregación y agregación de parcelas: Queda prohibida en el ámbito de este Plan Parcial la segregación de las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación. Al considerarse no definitiva la parcelación nombrada, sí quedará totalmente prohibida la resultante del proyecto de parcelación a redactar, que en todo caso deberá de cumplir con los parámetros definatorios de la Innovación.

Se permitirá la agregación de parcelas hasta un máximo de dos con las limitaciones establecidas en las Normas Particulares de Zona, pudiendo agregarse más de dos parcelas presentando para su aprobación si procede un Estudio de Detalle de estas.

Solar: Parcela situada en el suelo urbano que, cumpliendo los requisitos establecidos en la LOUA, es susceptible de ser edificada de acuerdo con las determinaciones de las presentes Ordenanzas, previa la oportuna licencia municipal.

Líneas de referencia.

Alineación exterior: Es la determinación gráfica contenida en el Plano de Ordenación 2.04. Alineaciones, rasantes y ordenanza, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Rasante: Es la línea que señala los Planos de Ordenación como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

Línea de edificación o de fachada: Es la intersección con el terreno del plano o planos verticales que limitan la edificación, separando el espacio edificado del no edificado.

Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de otras propiedades.

Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, denominándose testero el lindero opuesto al frontal.

Cuando se trata de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero todos ellos; el resto de los linderos tendrán la consideración de laterales.

Separación de linderos: Es la distancia horizontal entre la línea de edificación y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a éste.

Las separaciones mínimas a linderos serán las establecidas para cada caso en las Normas Particulares de Zona.

Retranqueo: Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece existen en la presente ordenación retranqueos a fachadas o frente de parcela y retranqueo a testero.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos de este.

Separación entre edificios: No se establece separación entre cuerpos de edificación independientes.

Ocupación de parcela.

Superficie ocupada: Es el área comprendida dentro del perímetro o perímetros delimitados por las líneas de edificación, sin incluir voladizos.

Edificabilidad.

Superficie edificable: superficie edificada total que puede construirse en una parcela o un área.

Coficiente de edificabilidad: relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Edificabilidad bruta: relación entre la superficie total edificable y la superficie total del sector.

Edificabilidad neta: relación entre la superficie total edificable y la superficie neta referidas a la parcela o al sector, tras deducir la superficie de espacios libres, viario y equipamientos.

Superficie edificada por planta: la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación. Computarán:

- Íntegramente las superficies de: terrazas no voladas, cuerpos salientes cerrados, cuerpos de edificación auxiliares, proyección horizontal de cada planta de escaleras, incluso exentas, y proyección horizontal en cada planta de huecos de canalizaciones verticales y ascensor.

- Al cincuenta por ciento (50%) las superficies de: cuerpos salientes abiertos, plantas diáfanos, pasajes públicos y porches cubiertos.

Criterios de medición de alturas.

Para la medición de las alturas, se toma como referencia lo establecido en las NN.SS.

Altura de la edificación: Es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de la rasante en cualquier sección longitudinal o transversal del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio, debiendo respetarse ambas, no pudiendo rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación, si existiesen.

Altura de coronación: Dimensión vertical desde la cota de referencia hasta la cumbrera más alta del edificio. Por encima de la altura de coronación sólo se permitirá la instalación de elementos inherentes al proceso productivo, no habitables.

Cota de referencia: Será el punto de origen para medición de las alturas máximas permitidas.

- Si la rasante tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada es igual o menor a tres (3) metros, la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de cota media entre las extremas.

- Si la diferencia es mayor a tres (3) metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, tomando como referencia la cota media en cada tramo.

Altura libre interior: Distancia vertical de suelo a techo.

Cuerpos y elementos volados.

Todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados.

Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir los cuerpos salientes permitidos por las Normas Particulares.

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores: Cien por cien (100%).
- Terrazas: Cincuenta por ciento (50%).
- Balcones y balconada: No computan.

Los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las condiciones marcadas por las NN.SS.

Condiciones de seguridad e higiene.

Se cumplirán las condiciones básicas establecidas en la legislación vigente en cuanto a Seguridad e Higiene, así como lo contemplado en las NN.SS., y cuantas normas municipales o de ámbito superior estuviesen vigentes.

En particular se prestará especial atención a las siguientes cuestiones:

Iluminación y ventilación:

Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la superficie de la planta del local, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a dos (2) metros de ancho, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de diez (10) metros.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante.

Patios interiores:

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios será aquella en la que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más elevada que lo limite, si éste tiene huecos destinados a habitaciones de vivienda o locales de trabajo. Si no tuviera huecos o éstos pertenecieran a zonas de paso o almacenes, el diámetro podría reducirse a la mitad de la altura de la edificación más alta. La dimensión mínima de los patios nunca será inferior a aquella en que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro.

Estas condiciones no se aplican a los patios traseros resultantes de los retranqueos a linderos testeros.

Servicios higiénicos:

Los servicios higiénicos se ajustarán, tanto en lo relativo a dimensiones del local como al número de aparatos, a las condiciones de utilización de acuerdo con la normativa que les sea de aplicación.

Estas dependencias podrán disponer de conductos de ventilación forzada, siempre que reúnan los requisitos mínimos de la normativa vigente.

Dotaciones y servicios:

Los proyectos de edificación preverán las dotaciones y servicios suficientes para satisfacer plenamente las demandas generadas por el uso al que sean destinadas las construcciones.

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer, al menos, de la previsión de una instalación de climatización tanto para frío como para calor.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten sótanos y semisótanos siempre que se justifiquen debidamente en el proyecto técnico correspondiente.

Los semisótanos se podrán destinar a locales siempre que los huecos de ventilación tengan una superficie no menor que un octavo (1/8) de la superficie útil del local. Se prohíbe utilizar los sótanos como locales de trabajo.

Accesos:

Las características de las rampas se adecuarán a lo prescrito en la Normativa en vigor, debiendo adaptarse a las más restrictivas que resulten por condiciones de accesibilidad, protección contra incendios, seguridad de utilización o cualquier otra que le sea de aplicación por el uso del edificio.

Dependencias de vigilancia y control:

Se dispondrán en todos los casos a un nivel superior a la rasante de la calle, y cumplirán con las condiciones higiénico-sanitarias marcadas por la normativa vigente. Todas las dependencias habitables tendrán luz y ventilación al exterior.

Calidad del aire y acústica:

Las instalaciones, desagües, maquinaria, salidas de humos, etc., se realizarán de forma que garanticen la supresión de molestias, olores, ruidos, humos, etc.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Se llevarán a cabo las revisiones obligatorias y limpieza de la maquinaria y sistemas, así como sus filtros.

Residuos:

No se verterán a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier tipo de desechos que puedan dar lugar por sí solos o por interacción con otros desechos a algún daño, peligro o inconveniente en las instalaciones, como la formación de mezclas explosivas o inflamables, efectos corrosivos o incrustaciones en las instalaciones, condiciones ambientales nocivas, etc.

En particular queda totalmente prohibido verter al alcantarillado alpechines procedentes del proceso de molturación de la aceituna.

Condiciones de seguridad frente al fuego.

Las edificaciones deberán cumplir las condiciones que se establecen en la Normativa reguladora de la Seguridad frente al fuego.

En edificación entre medianeras, el inmueble resolverá en sí mismo sus condiciones de seguridad frente a fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos.

En construcciones adosadas a uno de los linderos laterales y separada de los restantes, será preceptivo reservar en la franja del retranqueo un paso pavimentado y libre de obstáculos, de ancho igual o superior a cuatro (4) metros, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho callejón, que no podrá ocuparse con aparcamiento ni almacenaje de materiales, deberá conectar directamente con la vía pública. El acceso al mismo deberá tener una embocadura de ancho igual o superior a tres con cincuenta (3,50) metros, y si dispone de elementos de cerramiento en fachada, deberán ser puertas o cancelas cuya solución constructiva permita su rápida apertura en caso de siniestro.

Si existiera acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes, el callejón para uso de bomberos fijado en el apartado anterior podrá resolverse mancomunadamente, circunstancia que se hará constar en el Registro de la Propiedad. En este supuesto, y a efectos de medición de separación a linderos, se entenderá el eje del callejón como linde.

En función del tamaño, forma y diseño de la construcción, y de la actividad a que se destine, cabrá prohibir que se recurra a soluciones adosadas a uno o varios linderos, cuando ello suponga riesgo razonable para la seguridad de la propia construcción o de sus colindantes, en razón a la tecnología de prevención y extinción disponible.

Cuando la edificación cuente con un cuerpo de edificación en la alineación exterior destinado a uso de oficinas, venta y exposición, si el fondo edificado de dicho cuerpo es inferior o igual a diez (10) metros y la edificación se resuelve entre medianeras, cabrá autorizar que dicho cuerpo se adose a ambas medianeras en planta de pisos, conectándose el paso de bomberos en planta baja con la calle. En este caso, la embocadura del paso deberá tener una altura libre mínima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

En cualquier caso, serán de obligado cumplimiento las medidas relativas a incendios forestales contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

Condiciones estéticas y paisajísticas.

Sin perjuicio de lo establecido en las NN.SS. vigentes y en las Normas Particulares de Zona, las edificaciones deberán adoptar soluciones formales adecuadas al entorno, tipologías establecidas y demás parámetros que definen la ordenación.

Se procurará, en general, minimizar el impacto visual de la edificación, integrándola en lo posible en el entorno, mediante una adecuada elección de materiales y elementos constructivos:

- Los colores a utilizar deben ser mezclas de matices que recuerden a los que están presentes en el paisaje inmediato, con los faldones de las cubiertas ligeramente más oscuros que las fachadas, y evitando los azules, rojos o verdes brillantes, así como los contrastes acentuados.

- Se deben evitar las superficies brillantes, reflectantes o lisas, buscando granos gruesos y texturas toscas en los paramentos exteriores.

- Se prohíbe utilizar materiales reflectantes en las cubiertas de las naves y edificios.

- Se prohíben fachadas total o parcialmente alicatadas. En caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de la composición (tiras ornamentales, etc.). Igualmente, queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados.

- Se deberá buscar la uniformidad en los acabados entre las distintas naves de uso industrial o empresarial, con paramentos blancos o colores claros y cubiertas de chapa prelacada en tonos verdes.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra acabada.

En particular se prestará especial atención al tratamiento de las fachadas traseras hacia el suelo no urbanizable, procurando su correcta integración con el paisaje, así como al de la fachada lateral de la Parcela 10, hacia la Zona Verde 2, debiendo presentar acabados adecuados de calidad hacia el espacio urbano.

Los patios de servicio que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas deberán ser ocultados por muros de celosía o cubiertas o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

Aquellos elementos a instalar en cubierta (sistema de climatización, extracción de aire, etc.) lo harán de forma que no sean visibles desde ningún punto o creando falsos tabiques que oculten la instalación.

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos excepto aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con las siguientes condiciones:

Marquesinas:

Son elementos salientes de las fachadas colocados a nivel de planta baja, los cuales deben cumplir las siguientes condiciones:

La altura libre mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será en todo momento igual o superior a doscientos setenta (270) centímetros. El saliente de la marquesina será igual o inferior a la mitad del ancho de la acera.

Las marquesinas no podrán verter por goteo, ni a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Portadas, escaparates y elementos decorativos:

Los elementos salientes tipo portadas, escaparates y elementos decorativos que se sitúen en planta baja no podrán sobresalir más de quince (15) centímetros con respecto a la alineación oficial exterior, excepto en aceras e itinerarios peatonales con ancho igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, en los que no será permitido saliente alguno.

Toldos:

Se aplicarán las siguientes normas:

Los toldos móviles, a nivel de planta baja, estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial exterior será igual

o inferior al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Los toldos fijos cumplirán las condiciones establecidas para marquesinas.

En el resto de plantas se admiten los toldos móviles, siempre que estén armonizados en color y textura dentro de la misma edificación.

Rótulos publicitarios en fachada:

Se prohíben expresamente los rótulos luminosos, así como la iluminación ornamental en edificios y fachadas.

Los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de altura inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y sin sobrepasar por encima de ellas.

- Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

- Podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior a cuatro (4) metros. También podrá colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de cuarenta (40) centímetros para calles de menos de seis (6) metros y de un (1) metro en el resto de las calles, no sobrepasando las dimensiones de la acera. La dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas no pudiendo sobrepasar por encima de éstas.

- En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

- Podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

Se prohíbe la instalación de tótems o elementos publicitarios distintos de los mencionados.

Tipos de implantación.

La situación del edificio dentro de la parcela será, en general y para la zona de uso pormenorizado industrial, entre medianeras, con la edificación separada de la alineación exterior por un retranqueo, adosada a los linderos laterales y con retranqueo al lindero testero formando un patio trasero.

Se permite una mayor libertad tipológica para la edificación de uso dotacional o de equipamiento.

10. Condiciones particulares de los usos en la edificación.

Uso residencial.

Programa y dimensiones:

Para el uso compatible de vivienda de guarda y vigilancia se admitirán las viviendas con o sin compartimentación fija, con una superficie útil mínima de treinta (30) metros cuadrados.

Deberán disponer, como mínimo, de una estancia y un cuarto de baño independiente.

Situación de las viviendas:

No se permiten viviendas situadas en planta sótano, y deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas y al menos, el salón o dormitorio principal dará a calle, espacio libre público, patio de luces abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo señalado al respecto en este documento o espacio libre privado en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros o en contacto con el espacio libre público o calle.

Usos industrial y agrícola.**Dimensiones de los locales y dotaciones mínimas:**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades. Quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos siempre que no sobrepasen el quince por ciento (15%) del total de la superficie.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán un volumen de al menos doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Las edificaciones dispondrán, como mínimo, de un aseo con retrete y lavabo para cada sexo.

Se deberá reservar, al menos, una plaza de aparcamiento por parcela en el interior de ésta.

Ordenación de la carga y descarga:

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

En cualquier caso, el acceso a los edificios y parcelas industriales deberá poder efectuarse sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

Reglamentación de las actividades:

Toda actividad o actuación que pretenda instalarse, que se encuentre en el Anexo III de la Ley 3/2014, de 1 de octubre, que sustituye al Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberá ser sometida al instrumento de prevención y control ambiental correspondiente.

Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán de acuerdo con 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 circulación en la zona.

Para la clasificación de las actividades se estará a lo dispuesto en el Anexo III de la Ley 3/2014, de 1 de octubre, y sus reglamentos de desarrollo, sin perjuicio del resto de requisitos exigibles por la legislación sectorial en vigor, estatal y autonómica, que les afecte.

Regulación de la actividad:

Las actividades se someterán a la legislación vigente en la materia que les afecte:

En materia de ruidos, Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto.

Los vertidos gaseosos quedarán regulados por la normativa sectorial vigente, Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico, Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, y aquella otra que pudiera sustituirla.

En materia de residuos, Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, Decreto 397/2010, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2019, Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012- 2020, o normas que los sustituyan.

Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que se implante en el sector no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos reglamentariamente (Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo, Decreto 239/2011, de 12 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y demás normativa que desarrolle o sustituya a la anterior). Para ello, se estará en lo que al respecto de las obligaciones de los titulares de actividades potencialmente contaminadoras establece el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, debiendo las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguir la tramitación y obligaciones establecidas en el mismo según la clasificación que para ellas establece el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, en función de la cual se establece su régimen de control y las competencias administrativas.

Con relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio, especialmente en la fase de construcción o urbanización.

Los niveles de inmisión se regirán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono, y las demás de general y particular aplicación, y por el Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente.

Condiciones de funcionamiento:

Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en caso de que estos se produjeran de forma fortuita.

Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria distinta a la que origine dicha perturbación. Dichas actividades deberán, en todo caso, cumplir con la normativa sectorial vigente.

La instalación de cualquier industria deberá llevarse a cabo de tal forma que éstas no superen los límites de ruidos y vibraciones previstos en la legislación vigente en materia de ruido.

La instalación de cualquier industria deberá llevarse a cabo de tal forma que éstas no superen los límites de emisión de gases previstos en la legislación vigente en la materia.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

Las empresas que se instalen y sea productoras de residuos peligrosos deberán de presentar una comunicación previa al inicio de sus actividades. Si son instalaciones de tratamiento de residuos, deberán de autorizarse. Todo ello según la legislación vigente.

Las empresas que se implanten cuyas actividades sean potencialmente contaminadoras del suelo, por estar recogidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, están obligados a remitir a la Consejería con competencia en Medio Ambiente, en un plazo de dos años, un informe preliminar de situación para cada uno de los suelos en los que se desarrolla dicha actividad, con el alcance y contenido mínimo que se recoge en el Anexo II. Igual ocurre para las empresas que produzcan, manejen o almacenen más de 10 toneladas al año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas, clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas y aquellas cuyo almacenamiento de combustible para uso propio tenga un consumo anual superior a 300.000 litros, con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que propongan un cambio de uso.

Vertidos industriales:

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.

Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia.

Uso público comercial.

Dimensiones:

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados.

Aseos:

Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta cien (100) metros cuadrados construidos un retrete y un lavabo, que podrá destinarse para uso del personal comercio.

- Para superficies construidas mayores destinadas a tales usos, deberá disponerse un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción superior a ciento veinticinco (125).

- Los locales que se destinen a usos hosteleros como bares, cafeterías, restaurantes, etc., dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados dos (2) unidades de retrete y lavabo, separados para cada sexo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará en dos

(2) retretes y dos (2) lavabos; a partir de los mil (1.000) metros cuadrados se aumentará en dos (2) retretes y dos (2) lavabos por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

Los aseos de las agrupaciones comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia al aforo del local y a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Ordenación de la carga y descarga:

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados en los comercios, se dispondrá dentro del local, con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Uso público administrativo.

Dimensiones:

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Aseos:

Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta cien (100) metros cuadrados construidos un retrete y un lavabo.
- Para superficies construidas mayores destinadas a tales usos, deberá disponerse un aseo para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Uso público servicios urbanos.

Se prevé la dotación del nuevo polígono con un punto limpio. La gestión de la instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de los residuos.

El Ayuntamiento podrá tener en cuenta en sus ordenanzas municipales la recogida selectiva de residuos no peligrosos de los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes. La retirada de estos corresponderá a una empresa con autorización para su gestión. En caso contrario cada industria se hará cargo de sus respectivos residuos.

11. Normas particulares de zona.

Delimitación de zonas.

A los efectos de aplicación de las ordenanzas, se consideran las siguientes zonas, definidas en el Plano de Ordenación 2.02. Zonificación:

- Zona Industrial (IN): Manzanas 1, 2 y 3.
- Zona Equipamientos (EQ): Equipamiento Social.
- Zona Espacios Libres (ZV): Zona verde 1, 2 y 3.
- Espacios de dominio público (IT): Infraestructuras Técnicas.

Tendrán carácter obligatorio las alineaciones y rasantes grafiadas en el Plano de Ordenación 2.04. Alineaciones.

Zona industrial (IN).

Comprende las parcelas de uso pormenorizado industrial, englobadas en las manzanas 1, 2 y 3 en el Plano de Ordenación 2.02. Zonificación y el código IN en el Plano de Ordenación 2.04. Alineaciones, rasantes y ordenanza.

Se define un solo grado de ordenanza, aplicable a todas estas parcelas, que responde a una tipología de pequeña y mediana industria con ocupación intensiva de parcela, adosada o entre medianeras.

Condiciones de uso.**Uso pormenorizado:**

En todas las parcelas englobadas en esta ordenanza el uso pormenorizado es el industrial.

Usos compatibles:

Se admite una zona de vigilancia y control por parcela, en concepto de vivienda del guarda o vigilante, cumpliendo con las condiciones establecidas para el uso de vivienda en las NN.SS. de Siles. Esta zona será computable a efectos de contabilizar edificabilidad.

Usos alternativos:

Usos públicos, según lo consignado en el art. 6.14 de las NN.SS., en las siguientes categorías: cultural, administrativo, comercial, recreativo, deportivo, comunicaciones y transportes, varios.

Uso agrícola, excluyendo las explotaciones ganaderas.

Condiciones de la edificación.**Parcela mínima edificable:**

Tendrán consideración de parcelas mínimas las resultantes del Proyecto de Parcelación a redactar, para el cual se tomará como referente una parcela mínima de 450 m², con una longitud mínima del lindero frontal de 15 metros.

Queda expresamente prohibida la segregación de las parcelas grafiadas en el Proyecto de Parcelación.

Posición del edificio respecto a la alineación exterior:

El plano de fachada deberá retranquearse tres (3) metros de la alineación exterior, tal y como queda marcado en el Plano de Ordenación 2.04. Alineaciones.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado.

Separación a linderos:

No se establece separación a linderos laterales, aunque, si se produce, éste será como mínimo de tres (3) metros, salvo acuerdo entre propietarios contiguos, en cuyo caso será de un metro con cincuenta (1,50) a cada lado del lindero.

La separación de la línea de edificación al lindero testero se establece en un retranqueo mínimo de cuatro (4) metros.

Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las condiciones de seguridad frente al fuego, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes de aplicar ambas.

Ocupación de la parcela:

No se podrá ocupar, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior la resultante de aplicar los retranqueos fijados en relación a la alineación exterior y lindero testero.

La ocupación máxima del uso compatible de vivienda en la parcela será de cincuenta (50) metros cuadrados.

Altura de la edificación:

Se establece un máximo de dos plantas (baja más una), con una altura máxima de coronación de nueve con cincuenta (9,50) metros.

Estas limitaciones podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de dos con setenta (2,70) metros.

Edificabilidad neta:

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable será de uno con diez (1,10) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

Se tendrá en cuenta para el cómputo de la edificabilidad la destinada al uso de vivienda, no pudiendo sobrepasar ésta el 10% de la edificabilidad total de la parcela.

Condiciones estéticas.

Además de las determinaciones señaladas en las Normas Generales, se dispone lo siguiente:

Los elementos de cerramiento en lindero a la vía pública o a los espacios libres públicos se conformarán mediante murete opaco de un (1) metro de altura máxima y cerramiento diáfano hasta una altura máxima total de dos con cincuenta (2,50) metros. Por encima de esta altura sólo se permitirán elementos vegetales.

Los cerramientos en linderos laterales de medianería y lindero testero podrán alcanzar una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

Los espacios libres no edificados, resultantes de los retranqueos, se tratarán con sumo cuidado, limpieza y estética, siendo aconsejable la formación de jardines o zonas verdes arboladas, pudiendo destinarse el resto a viales de penetración y aparcamientos. Se prohíbe la utilización de estos espacios como depósito de materiales, residuos o escombreras.

Aquellas industrias que por su naturaleza necesiten espacios abiertos para la manufacturación de productos, deberán desarrollar estas actividades en terrenos no visibles desde la vía pública.

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones establecidas en las Normas Generales.

Zona equipamientos (EQ).

Comprende las parcelas de equipamiento, marcadas con su uso pormenorizado en el Plano de Ordenación 2.02. Zonificación y el código EQ en el Plano de Ordenación 2.04. Alineaciones, rasantes y ordenanza.

Condiciones de uso.

Uso pormenorizado:

El uso pormenorizado correspondiente a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

EQ-S: Equipamiento social.

EQ-SU: Equipamiento servicios urbanos.

Usos compatibles:

Además del uso pormenorizado señalado en el plano, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de dicho uso.

Se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación.

Usos alternativos:

Se consideran alternativos al pormenorizado los usos públicos, según lo consignado en el art. 6.14 de las NN.SS., en las siguientes categorías: cultural, deportivo, comunicaciones y transportes, varios.

Condiciones de la edificación.

Parcela mínima edificable:

Tendrán consideración de parcelas mínimas las resultantes del Proyecto de Parcelación a redactar, quedando expresamente prohibida su segregación.

Posición del edificio respecto a la alineación exterior:

No se establece retranqueo mínimo respecto a la alineación exterior.

Separación a linderos:

No se establece separación a linderos.

Ocupación de la parcela:

No se establece ocupación máxima de parcela.

Altura de la edificación:

Se establece un máximo de dos plantas (baja más una), con una altura máxima de coronación de nueve con cincuenta (9,50) metros.

La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de dos con setenta (2,70) metros.

Edificabilidad neta:

El coeficiente de edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable será de uno con cincuenta (1,50) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

En función de las necesidades concretas que se presenten en el momento de la ejecución, podrán aceptarse, previas a la concesión de las licencias de obras, propuestas justificadas que aumenten la edificabilidad.

Zona espacios libres (ZV).

Comprende las tres zonas verdes, 1, 2 y 3, situadas en ambos extremos del sector y en su zona central y marcadas con su uso pormenorizado en el Plano de Ordenación 2.02. Zonificación y el código ZV en el Plano de Ordenación 2.04. Alineaciones, rasantes y ordenanza.

Condiciones de uso.

Uso pormenorizado:

El uso pormenorizado es el de espacios libres de uso público.

Usos compatibles:

Se admiten los usos de equipamientos comunitarios complementarios y adscritos al uso predominante del parque, tales como deportivos o culturales, con las siguientes restricciones:

La ocupación del suelo por dichos usos no será superior al veinte (20) por ciento de la extensión total del parque.

En caso de instalaciones deportivas descubiertas, el porcentaje de ocupación podrá llegar al cuarenta (40) por ciento.

Condiciones de la edificación.

Con carácter general, se prohíbe la edificación en estas zonas. Sin embargo, excepcionalmente podrán autorizarse pequeñas edificaciones y quioscos con el fin de albergar servicios de apoyo al recreo o esparcimiento o a los usos complementarios implantados.

El suelo sobre el que se construyan estas instalaciones en ningún caso dejará de ser propiedad municipal, y las construcciones tendrán carácter de temporales.

Tales edificaciones no tendrán una ocupación superior al cinco (5) por ciento de la superficie total de la zona, ni una altura superior a tres (3) metros.

Condiciones de los jardines y zonas verdes.

En general, se establecen las siguientes condiciones para todos los jardines y zonas verdes del sector:

- Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se apostará por la utilización de especies adaptadas a la sequía o que requieran menor consumo de agua, como las que forman parte de la vegetación esclerófito mediterránea.

- Se prohíbe la plantación de especies de carácter invasor.
 - Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.
 - 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 el que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.
 - Además, se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.
 - Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración procederán de viveros autorizados, que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado, o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona (mezcla de trigo, veza, avena y semillas recolectadas localmente) y vegetación arbustiva autóctona de crecimiento rápido. Esta restauración se hará al azar. Antes de la siembra de herbáceas se colocará algún tipo de mulch o estabilizadores de taludes.
 - En el diseño se procurará la incorporación de muretes y rocallas, cuyas formas irregulares sirvan de refugio a reptiles y pequeña avifauna.
 - Se procurará el uso de tratamientos fitosanitarios integrales en los que se dé prioridad a la lucha biológica para el tratamiento de plagas.
- En particular, para la Zona Verde 2, que servirá para evitar la afección al encharcamiento temporal detectado en la zona, se disponen las siguientes medidas a adoptar:
- Se garantizará la permeabilidad del espacio con los terrenos colindantes al oeste del polígono.
 - De forma previa a la ejecución de los movimientos de tierra, se procederá a la limpieza y retirada de todo tipo de residuos urbanos, vidrios, plásticos, enseres domésticos, etc., y especialmente aquellos peligrosos (envases de pinturas, fitosanitarios...) que puedan aparecer dispersos, siendo posteriormente gestionados según su naturaleza de acuerdo a la normativa de aplicación.
 - Se realizará el extendido y compactado de las tierras del terraplén para lograr la remodelación y estabilización física de los taludes, con una relación máxima 2:1, buscando la máxima integración paisajística y topográfica.
 - Los movimientos de tierras a realizar han de garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
 - Con el objetivo de no alterar la calidad de las aguas o el sistema hidrológico se tomarán las medidas necesarias en relación con el acopio de materiales que puedan contaminar las aguas o degradar su entorno, así como dotarla de una red de drenaje para evitar arrastres y deslizamientos.
 - Se deberá aportar una capa superficial de tierra vegetal, revegetando el terreno resultante susceptible de repoblación con una mezcla de especies arbóreas, de matorral y herbáceas autóctonas, principalmente las presentes en la zona (pino carrasco, encina, retama, genista, enebro, lentisco, coscoja, romero, cornicabra, etc.), con una densidad mínima de 1.600 plantas/ha. La preparación del terreno para la plantación se realizará mediante ahoyado con microcuenca. El material reproductor procederá de montes incluidos o próximos al Parque (art. 71 PORN).
 - Como medida de fijación del suelo de los taludes se podrán adoptar otras técnicas como instalación de albarradas con rollizos de madera o piedra, instalación de mantas de coco, etc.

Espacios de dominio público. Infraestructuras técnicas (IT).

Los espacios de dominio público se encuentran grafiados en el Plano de Ordenación 2.02. Zonificación y con el código IT en el Plano de Ordenación 2.04. Alineaciones, rasantes y ordenanza.

En estas zonas se determinarán, en el Proyecto de Urbanización, las instalaciones de depuración y las necesarias para otras infraestructuras.

Red viaria y aparcamientos.

Comprende los espacios destinados a la red viaria y aparcamientos anejos, representados en el Plano de Ordenación 2.02. Zonificación.

Condiciones de uso.

Solamente se permite el uso público de circulación y aparcamiento de vehículos, con las limitaciones que se consideren oportunas para cada tramo de calle, así como el acceso a las distintas edificaciones y la circulación y estancia de peatones.

Queda expresa y totalmente prohibida la utilización de esta zona para el acopio de materiales o cualquier otro tipo de aprovechamiento, aun cuando fuese de forma circunstancial o transitoria.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se destinen a este fin.

Condiciones de la edificación.

Las instalaciones a realizar en estas zonas tendrán siempre un carácter elemental, tales como quioscos de periódicos, paradas de autobuses, surtidores de gasolina, cabinas telefónicas y mobiliario urbano de todo tipo.

Las construcciones que se realicen tendrán carácter de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal. Serán abiertas, siempre que lo permita su uso, de tipo prefabricado y su tamaño lo más reducido posible.

12. Condiciones generales de la 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 relación con 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. Será obligado mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

En lo que se refiere a los escombros y restos de demolición de obra (RCD), se actuará de conformidad con lo establecido por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

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

La red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo, y se deberá ejecutar con materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas.

No se admitirá el uso de fosa séptica o pozo negro, siendo obligatoria la conexión a la red general municipal de saneamiento.

No se podrá realizar vertido no autorizado por el organismo de cuenca.

Durante la fase de construcción se tomarán las medidas previstas en el Estudio de Impacto Ambiental y la maquinaria cumplirá con lo determinado en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril.

El entronque con la línea eléctrica existente deberá ser subterráneo (art. 158 PORN), salvo justificación técnica y/o económica de su imposibilidad. En caso contrario, el tendido aéreo deberá disponer de las medidas anticolidión y antielectrocución de aves establecido por el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto.

Disposición transitoria.

El vertedero de RCD's colindante al Polígono Industrial, de propiedad municipal, deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y concretamente, los artículos 14.1 y 14.2 (clausura y mantenimiento posclausura).

Este instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos, con el número 8064.

Jaén, 7 de noviembre de 2019.- El Delegado, Jesús Manuel Estrella Martínez.