

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 29 de enero de 2016, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 16 de diciembre de 2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente administrativo de la Modificación Puntual de las NN.SS. Clasificación Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Industrial, en el término municipal de Navas de San Juan (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 16 de diciembre de 2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo de la Modificación Puntual de las NN.SS. Clasificación Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Industrial, en el término municipal de Navas de San Juan (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 6739.

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 16 de Diciembre de 2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-025/2010, Modificación Puntual de las NN.SS. Clasificación Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Industrial, en el término municipal de Navas de San Juan (Jaén) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

Resolución de 16 de Diciembre de 2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-025/2010 Navas de San Juan, Modificación Puntual de las NN.SS. Clasificación Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Industrial.

La Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 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 Modificación Puntual de las NN.SS. Clasificación Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Industrial así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Navas de San Juan, eleva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Navas de San Juan, 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 29 de abril de 2010, y habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP con fecha de 12 de mayo de 2010, en un diario de difusión provincial con fecha de 13 de mayo de 2010 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, no presentándose alegaciones a la misma.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Jaén, el expediente de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Navas de San Juan (Jaén), debidamente diligenciado, una vez Aprobado Provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 25 de abril de 2013, por primera vez, y con fecha de 22 de diciembre de 2014 por segunda vez.

Tercero. Que con fecha de 23 de Septiembre de 2015, la C.T.O.T.U. acordó mediante Resolución, la suspensión del expediente administrativo y documento técnico de la Modificación Puntual de las NN.SS.

Clasificación Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Industrial de Navas de San Juan (Jaén), hasta tanto se corrigieran las deficiencias advertidas en el Informe de Valoración Ambiental, y enunciadas en la referida Resolución.

Cuarto. Que con fecha de 7 de octubre de 2015, tiene entrada en el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, la documentación relativa al levantamiento de suspensión conforme a lo requerido, con el objeto de dar cumplimiento a la Resolución de 23 de septiembre de 2015 de la C.T.O.T.U.

Quinto. Que esta propuesta tiene como objetivo único, el cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Ordenado con un uso global industrial, pero con parte específica y limitado a agrícola, para cocheras y naves para albergar pequeños talleres, cocheras para vehículos de feriantes y naves almacén en sentido estricto.

Localizado a poco más de cien metros del núcleo urbano, se sitúa el nuevo sector de Suelo Urbanizable apoyado en el camino público de acceso al campo de fútbol con una superficie de 42.790 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 0,62 m<sup>2</sup>t /m<sup>2</sup>s. De los 23.866,64 m<sup>2</sup> de aprovechamiento lucrativo 14.847,13 m<sup>2</sup> corresponden a uso almacén agrícola y cocheras (UE 1) y 9.019,51 m<sup>2</sup> corresponden al uso industrial (UE 2). La superficie destinada a Zonas verdes es de 4.392,81 m<sup>2</sup> y la reserva para Equipamiento de 1.711,63 m<sup>2</sup>.

#### 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 está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a).1.ª 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 justificada en la continua demanda de naves de almacenamiento de maquinaria y la necesidad de ordenar la existencia de actividades de tipo industrial que se encuentran dispersas por todo el municipio, a la vez que el ayuntamiento pretende resolver el problema que tiene con los vehículos de feriantes que existen.

Además la dotación que se pretende dar al municipio de suelo industrial, cooperará al desarrollo, crecimiento y ordenación de la trama socioeconómica y urbanística de la ciudad.

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.

Cuarto. En la Resolución de la C.T.O.T.U. de fecha de 23 de septiembre de 2015, se acordaba suspender el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación Puntual de las NN.SS. Clasificación Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Industrial, hasta tanto se corrigieran las deficiencias advertidas en el Informe de Valoración Ambiental, cuestión que ha sido solventada por el Ayuntamiento de Navas de San Juan, tras presentar con fecha de 7 de octubre de 2015, documento técnico incorporando todas las correcciones solicitadas, observándose que:

- El plano áreas de sensibilidad acústica consta entre los planos de ordenación, como plano núm. 14.
- Los planos complementarios del estudio acústico se han incorporado sustituyendo los informados desfavorablemente entre los planos del Estudio de Impacto Ambiental y Estudio Acústico.
- La nueva redacción del artículo 62, aunque ha eliminado el último párrafo tal como se requería, la nueva redacción del primer párrafo se ajusta a lo solicitado.

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, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adopta la siguiente

## RESOLUCIÓN

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación Puntual de las NN.SS. Clasificación Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Industrial de Navas de San Juan (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, y al entenderse que se ha dado cumplimiento a las exigencias advertidas en el Acuerdo de la Comisión con fecha de 23 de septiembre de 2015.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (arts. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004, de 7 de enero).

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 20.3 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.

En Jaén, 16 de diciembre de 2015. El Vicepresidente Tercero de la CTOTU, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.

## CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### 4.1. TÍTULO I. GENERALIDADES

##### Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas regirán sobre los terrenos incluidos en el la Modificación segunda de las NNSS de Navas de san Juan, Reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Ordenado), cuyo ámbito (concretado en los Planos de Información y Ordenación que forman parte del presente documento), coincide con el establecido por el avance y documento de aprobación inicial del planeamiento municipal en trámite de dicho municipio, salvo ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física de los terrenos tras el levantamiento topográfico realizado.

##### Artículo 2. Vigencia y modificación.

El presente documento de Ordenación tiene vigencia indefinida, de acuerdo con lo establecido en la LOUA y art. 154.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y entrará en vigor al día siguiente de la publicación de la aprobación definitiva.

La obligatoriedad de observación del presente Plan abarca tanto a los particulares como a la Administración, debiéndose ajustar a él todas las actuaciones, tanto de uso como edificatorias.

Se entenderá por modificación el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a la calificación del suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales, o cualquier otro parámetro de la ordenación.

##### Artículo 3. Documentos e interpretación.

1. El Plan está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas, Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero y Estudio de Impacto Ambiental.

2. Los documentos reseñados constituyen una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mayor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social

del momento en que se apliquen. En caso de discrepancia o imprecisión en el contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) Planos de Información: poseen carácter informativo y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

c) Planos de Ordenación: poseen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

d) Normas Urbanísticas: constituyen el cuerpo normativo específico en el ámbito del Plan Parcial. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente regirán las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

e) Plan de Etapas: posee carácter normativo y determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

f) Estudio Económico Financiero: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

g) Estudio de Impacto Ambiental: Comprende los términos de adecuación de la intervención desde el punto de vista medio ambiental a la Normativa vigente sectorial. Se pretende realizar un proceso de análisis para determinar por vía predictiva, la incidencia en el medio Ambiente de la propuesta de modificación de suelo No urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navas de San Juan.

h) Si a pesar de los criterios interpretativos contenidos en los anteriores apartados, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones gráficas reflejadas a mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá ésta última. En todo caso, y sobre todas ellas, se considerarán como válidas y determinantes aquéllas que consten realmente deslindadas sobre el terreno y cuyo dominio pueda demostrarse públicamente.

#### Artículo 4. Carácter público.

Todos los documentos que integran el presente Plan tienen carácter público, estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlos para consulta de los interesados, previa solicitud por escrito.

### 4.2. TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### 4.2.1. CAPÍTULO PRIMERO: Calificación del suelo

##### Artículo 5.º Zonificación.

Las zonas en que se califica el suelo del Sector de suelo Urbanizable Ordenado son las que se definen a continuación, determinándose su localización espacial en el plano de ordenación correspondiente.

a) Zona Industrial, agrícola-cocheras

- Uso y dominio: privados

- Uso determinado: Industrial, agrícola-cocheras

b) Zona industrial

- Uso y dominio: privados

- Uso determinado: industrial

c) Zona dotacional pública (Uso complementario)

- Usos determinados según necesidades del Municipio: comercial, social, deportivo o docente

d) Zona de espacios libres públicos

- Uso y dominio: públicos

- Uso exclusivo: esparcimiento, estancia y juego de niños

e) Zona de viario

- Uso y dominio: públicos

- Subzonas: viario local rodado y peatonal

#### 4.2.2. CAPÍTULO SEGUNDO: Desarrollo y ejecución del Plan

##### Artículo 6. Instrumentos complementarios de ordenación.

1. Las disposiciones volumétricas establecidas en el presente Plan Parcial podrán ser modificadas por vía de Estudio de Detalle, siempre que no supongan aumento de la ocupación del suelo, incremento de la

densidad de población, alteración de los usos asignados ni apertura de nuevas vías o itinerarios peatonales de dominio público.

2. El ámbito de actuación de los Estudios de Detalle será, como mínimo, el de un frente de fachada por suma de unidades completas, justificadamente y de acuerdo con las definiciones de las presentes Ordenanzas, debiendo contener la documentación exigida por el artículo 66º del Reglamento de Planeamiento.

3. El Ayuntamiento, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, se reservará la posibilidad de exigir un Estudio de Detalle en ciertos casos y en determinadas zonas, en aras de una mejor planificación urbanística.

#### Artículo 7. Parcelaciones.

a) Se deberá tramitar Proyecto de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezca el Proyecto de Compensación.

b) Los Proyectos de parcelación a que se refiere el punto anterior contendrán necesariamente los siguientes extremos:

- a) Planos de estado actual, con la división establecida en el Proyecto de Compensación, en su caso.
- b) División resultante de parcelas, donde quede especificado, tanto el número de las mismas, como su configuración y extensión, mediante las cotas necesarias.
- c) Señalamiento de las condiciones de edificabilidad y alineación (a fachada e interior, en su caso) de todas y cada una de las parcelas, conforme a lo especificado en las presentes Ordenanzas.
- d) En general, cuantas especificaciones y anotaciones se estimen oportunas y necesarias para una completa aclaración de la ordenación del suelo.

Los Proyectos de Parcelación se someterán a Licencia Municipal, de acuerdo con lo establecido en La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### Artículo 8. Gestión urbanística.

El Sector de suelo Urbanizable Ordenado se gestionará y ejecutará por el sistema de Compensación, delimitándose sendas Unidades de Ejecución, UE1 y UE2, en el sector a desarrollar.

#### Artículo 9. Proyecto de urbanización.

1. Será preceptiva la redacción de un Proyecto de Urbanización, de los especificados en los artículos 98.º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 67.º del Reglamento de Planeamiento, para la ejecución material de la urbanización. El Proyecto de Urbanización será único para la totalidad del ámbito de cada una de las unidades de Ejecución, y recogerá las exigencias contenidas en el Capítulo I del Título II del Decreto 293/2009, de 7 de julio de 2009, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

2. No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviere aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización de cada una de las Unidades de Ejecución.

3. Las soluciones contenidas en los esquemas de las redes poseen carácter indicativo para el Proyecto de Urbanización.

4. El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las especificaciones del presente Plan, sin perjuicio de que pueda afectar a las determinaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

5. El contenido del Proyecto de Urbanización será el determinado por el artículo 69.º del Reglamento de Planeamiento, con el detalle y complementos que requiera la completa definición de las obras en él comprendidas.

#### Artículo 10. Instrumentos de ejecución.

La ejecución material de las determinaciones del planeamiento y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante Proyectos Técnicos, que deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Oficiales.

#### Artículo 11. Ejecución de obras.

Corresponde la ejecución de las obras de urbanización a la Junta de Compensación o, en su caso, al Propietario de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan.

#### Artículo 12. Recepción de la urbanización.

El Ayuntamiento recepcionará provisionalmente la urbanización cuando se hayan terminado las obras programadas. Podrán hacerse recepciones parciales de cada uno de los servicios urbanísticos de que constare

el Proyecto para aquellos que hayan de quedar ocultos. La Recepción Provisional se realizará cuando todos los servicios se encuentren en correcto estado.

El Ayuntamiento recepcionará definitivamente la urbanización cuando se den las siguientes circunstancias:

- Hayan transcurrido doce meses desde la Recepción Provisional.

- Se compruebe el correcto estado de mantenimiento, conservación y funcionamiento de todas las obras y servicios.

Si durante el plazo establecido entre ambas recepciones aparecieran defectos imputables a la ejecución de las obras, éstos serán subsanados por la Junta de Compensación o la propiedad, salvo aquellos derivados de la falta de vigilancia y conservación de las mismas, que serán a cargo de la Entidad de Conservación, si ya se hubiese constituido.

Artículo 13. Adquisición de las facultades urbanísticas.

Los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como el plazo máximo para solicitar licencia de edificación serán los establecidos en el Plan de Etapas del presente Plan.

### 4.3. TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y USO

#### 4.3.1. CAPÍTULO PRIMERO: Terminología

Artículo 14. Solar.

Es la superficie de suelo apta para ser edificable, previa la oportuna licencia municipal, urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el presente Plan, el planeamiento general que desarrolla y, en todo caso, por la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 15. Alineaciones.

Alineación de parcela es la línea teórica marcada en el presente Plan que delimita el suelo de uso público del suelo de dominio privado.

Artículo 16. Rasante.

El Plan Parcial señala las rasantes en los puntos de cruce y cambio de dirección de la red viaria; asimismo establece una primera aproximación de los perfiles longitudinales de las vías públicas. Una vez redactado el Proyecto de Urbanización a que se refiere el artículo 9.º, quedarán definidos con precisión tales perfiles longitudinales, tomados, salvo indicación en contra, en el eje de las calzadas de las mismas.

Artículo 17. Parcela edificable.

Para que una parcela pueda edificarse, habrá de cumplimentar:

a) Merecer la calificación de solar, o que aún careciendo de alguno de los requisitos exigibles para ello, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, conforme a un Proyecto de Obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40.º del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela merezca la calificación de solar.

b) Satisfacer las condiciones dimensionales que el presente Plan establece.

c) Cumplimentar con las condiciones que le sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

d) Tener presentado y aprobado por el Ayuntamiento el Proyecto Técnico a que se refiere el artículo 10.º

Artículo 18. Manzana.

Se considera Manzana a la parcela o conjunto de parcelas que vienen delimitadas en su perímetro por vías públicas rodadas o peatonales, jardines públicos y zonas verdes, suelo para reserva de equipamientos, o por la propia línea de delimitación del Plan Parcial de Ordenación. Quedan convenientemente identificadas en el plano de Ordenación correspondiente.

Artículo 19. Frente de manzana.

Se entiende por tal a cada uno de los lados de una Manzana que marca el límite de la misma con las vías públicas, jardines públicos y zonas verdes.

Artículo 20. Edificabilidad.

Es la superficie de edificación permitida en una determinada área de suelo (parcela edificable), incluyéndose en dicho cómputo la comprendida dentro del perímetro de fachadas. Computarán íntegramente

los cuartos de caldera, basuras, contadores y análogos, y las edificaciones auxiliares. Los cuerpos volados computarán al 50,00% (cincuenta por ciento).

No computarán como superficie edificada:

- a) Las construcciones bajo rasante (sótanos).
- b) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- c) Los patios interiores que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro, y los cubiertos con lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un 20,00% (veinte por ciento) a la del patio.
- d) Las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que en ellas hubiere.
- e) Los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones del edificio.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, resultare una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Artículo 21. Altura de cornisa.

Es la distancia existente desde la cota de terminación del último forjado hasta la rasante de la calle (o del terreno natural de la parcela, en los casos que se reseñan en el artículo 45.º), medida en el punto medio de la fachada. Caso de existir dos o más, se entenderá como rasante la media ponderada entre todos los puntos medios de todas y cada una de las fachadas a que la parcela dé frente.

Artículo 22. Altura libre de planta.

Es la medida desde la terminación del pavimento del suelo del piso, hasta la parte inferior del forjado del techo de dicho piso.

Artículo 23. Planta baja.

Es aquella cuya cota superior del forjado de suelo se sitúa entre los 25,00 cm (veinticinco centímetros) por debajo de la rasante y los 150,00 cm (ciento cincuenta centímetros) sobre la rasante de la vía pública (o del terreno natural de la parcela, en los casos que se contemplan en el artículo 45.º).

Artículo 24. Entreplanta.

Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.

Artículo 25. Sótano.

Es la planta que tiene su forjado de suelo por debajo del de la planta baja.

Artículo 26. Piezas habitables.

Son aquellas que se dedican a la permanencia continuada de las personas, y por tanto, todas las que no sean pasillos, distribuidores, aseos, cuartos de baño, despensas, trasteros, roperos, vestidores, vestíbulos y similares.

#### 4.3.2. CAPÍTULO SEGUNDO: Condiciones generales de edificación y uso

Artículo 27. Normas generales de uso.

Los usos pormenorizados del suelo y la edificación, que se determinan en las respectivas Ordenanzas particulares de zonas, se regirán por lo determinado en las Normas Urbanísticas de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Navas de San Juan.

Artículo 28. Normas generales de estética.

1. En el tratamiento de las edificaciones y de los espacios libres no se establecerán diferencias entre zonas o fachadas principales o traseras.
2. Todos los cuerpos construidos sobre cubierta de los edificios, tales como castilletes, escaleras y ascensores, depósitos de agua, torres de refrigeración y chimeneas, etc., deben quedar integrados en el diseño del edificio, o quedar ocultos de forma que no puedan ser vistos desde los espacios públicos.
3. Los aparatos de aire acondicionado se ubicarán, siempre que sea posible, en cubierta o patios interiores. En todo caso queda prohibida su instalación directa sobre el paramento exterior de las fachadas visibles desde la vía pública, debiéndose manifestar, en caso contrario, sólo la rejilla de expulsión de aire, que quedará en el mismo plano de la fachada e integrada en la composición de ésta.

**Artículo 29. Construcciones sobre la altura máxima.**

Sobre la altura máxima marcada en las normas particulares de cada Zona y salvo expresa disposición en contra que figure en las mismas, sólo podrán establecerse:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 35° (treinta y cinco grados sexagesimales) y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de las fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

b) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento determine la legislación aplicable y, en su defecto, el buen hacer constructivo. En todo caso se situarán de forma que no sea posible su visión desde la vía pública.

c) Los remates del edificio, de carácter exclusivamente decorativo.

**Artículo 30. Alturas.**

1. La altura libre mínima existente en las piezas habitables de uso ligado al industrial será de 270 cm (doscientos setenta centímetros), salvo en pasillos, aseos, trasteros y otras piezas no significativas, donde podrá reducirse hasta 2,35 m (doscientos treinta y cinco centímetros).

2. La altura libre mínima exigible en las piezas habitables utilizadas como espacios de trabajo será la que marquen las normas que les sean de aplicación, con un mínimo de 2,50 m (doscientos cincuenta centímetros), salvo en pasillos, aseos, trasteros y otras piezas no significativas, donde podrá reducirse hasta 2,35 m (doscientos treinta y cinco centímetros), admitiéndose altura mínima de 2,25 m (doscientos veinticinco centímetros), en sótanos que se destinen a garaje.

3. Para otros usos diferentes a los citados, la altura libre mínima exigible en las piezas habitables utilizadas como espacios de trabajo será la que marquen las normas que les sean de aplicación, con un mínimo de 2,70 m (doscientos setenta centímetros), con las excepciones apuntadas en los apartados anteriores.

**Artículo 31. Patios interiores.**

a) La dimensión mínima de los patios interiores será de 1/4 (un cuarto) de la altura (calculada como el cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno, entre el perímetro total del patio; la altura de cada paramento se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja con huecos al patio, hasta la coronación de la edificación a que sirve).

b) El valor resultante no será inferior a 2,50 m (doscientos cincuenta centímetros) si sólo se vinculan al patio estancias destinadas a Cuartos de Baño o Aseos. A efectos de aplicar la dimensión mínima, se entiende que dentro de su área podrá inscribirse un círculo cuyo diámetro alcance al menos dicha dimensión.

**Artículo 32. Condiciones higiénicas generales.**

Todos los locales y piezas habitables dispondrán de luz y ventilación natural, excepto aquéllas que precisen de la oscuridad o el aislamiento para el desarrollo de las actividades a realizar, en cuyo caso se empleará ventilación forzada e iluminación artificial. Los huecos de iluminación dispondrán de superficie mínima igual a 1/10 (un décimo) de la planta del local o pieza. La superficie de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 (un tercio) de la de iluminación.

**Artículo 33. Normas de obligado cumplimiento.**

Las edificaciones, usos e instalaciones que, de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, se implanten dentro del ámbito del Plan, se sujetarán a lo establecido por las Normas sectoriales legalmente aplicables. Asimismo, se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar con dignidad los usos previstos, y cuantas estuvieren en vigor de ámbito municipal, autonómico o estatal.

**4.3.3. CAPÍTULO TERCERO. Normas generales de urbanización****Artículo 34. Generalidades.**

Las obras de abastecimiento, distribución y evacuación de aguas, abastecimiento y distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, pavimentación, arbolado, jardinería y demás obras de urbanización, habrán de ajustarse en sus determinaciones a lo dispuesto en los artículos que siguen y a las pautas marcadas en la documentación gráfica en cuanto a cotas, rasantes y alineaciones.

En todo caso, habrán de realizarse las obras de extensión y conexión necesarias de infraestructuras generales, de acuerdo con los Convenios que se suscriban con las Compañías suministradoras.



**Artículo 35. Abastecimiento de agua.**

La dotación mínima para las distintas zonas será la establecida en el Planeamiento general de Navas de san Juan. En todo caso, el Proyecto de Urbanización podrá establecer índices diferentes a los expresados, siempre que lo justifique debidamente.

La calidad del agua será tal que cumpla las condiciones de potabilidad prevista en el Código Alimentario, así como en las instrucciones que a este respecto impongan los Organismos competentes.

Previo al proyecto de urbanización se solicitará informe de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua.

Todas las infraestructuras de agua deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos de uso público para su ejecución.

Se justificará que existe caudal suficiente en los puntos de conexión a la red. Los parámetros de cálculo se adaptarán a lo establecido en la planificación hidrológica.

En caso de canalizaciones de aguas potables y no potables, ambas discurrirán por redes separadas con objeto de mejorar la eficiencia del uso del agua y reducir los costes de explotación.

**Artículo 36. Saneamiento.**

Para el cálculo del alcantarillado se adoptará como caudal de aguas negras el calculado para la dotación de agua potable. Para los caudales de lluvia, se partirá de una precipitación de 100,00 (cien) litros/segundo hectárea, teniendo en cuenta el retardo y la acumulación de caudales. A los caudales obtenidos según lo anterior, se les aplicarán los coeficientes de escorrentía siguientes:

Zonas industriales y comerciales: 0,40.

Viario: 0,70.

Zonas ajardinadas: 0,30.

Se comprobará no obstante dicho extremo con métodos hidrometeorológicos a la hora de redactar el Proyecto de Urbanización.

La red de Saneamiento será separativa, a menos que se justifique el empleo de una solución diferente en el Proyecto de Urbanización, con autorización de los organismos competentes.

Todas las conducciones serán subterráneas, y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres de dominio público.

La sección mínima de los conductos a emplear será de 30,00 (treinta) cm en la red exterior y de 20,00 (veinte) cm en las acometidas domiciliarias; la velocidad del agua a sección llena será hasta de 3,50 metros/segundo, siendo la mínima de 0,50 metros/segundo. Fuera de estos límites, la solución será debidamente razonada.

La pendiente mínima en los tramos iniciales será del 2,00%. (dos por mil).

Se situarán pozos de registro en cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50,00 (cincuenta) metros.

Se protegerán correctamente las tuberías, caso de que discurran bajo calzadas y aparcamientos, si no hubiere diferencia de cota superior a 80,00 (ochenta) centímetros desde la clave a la superficie de calzada.

Los locales que acojan actividades industriales, de garaje, aparcamiento y similares poseerán arqueta separadora de grasas, previamente al vertido a la red general y estarán, en cualquier caso, sometidos a la legalidad sectorial vigente, debiendo ser justificados dichos extremos en los proyectos de edificación para la implantación de nuevas industrias.

En el caso de que la estación de depuración de aguas residuales de aguas de Navas de san Juan no estuviera ejecutada, se dispondrá de manera transitoria de EDAR propia con su correspondiente autorización de vertido, al menos para depurar las aguas residuales generadas en el en el nuevo ámbito.

Se estará a lo dispuesto en el articulado correspondiente de Condiciones Ambientales del presente documento.

**Artículo 37. Suministro de energía eléctrica.**

1. Los Centros de Transformación se ubicarán, preferentemente, en el emplazamiento señalado en el presente Plan, debiendo situarse de forma que no entorpezcan los accesos peatonales. Se prohíbe la instalación de Centros de Transformación aéreos, debiendo situarse dentro de construcciones subterráneas o sobre rasante, adecuándose arquitectónica y estéticamente a las edificaciones del entorno. Se permitirá una altura máxima de 5,00 m (cinco metros) sobre la rasante y una superficie máxima de 50,00 (cincuenta) m<sup>2</sup>. Tendrán carácter público tanto los centros de transformación como las redes de distribución. Si se optase por una localización distinta a la señalada, el Proyecto de Urbanización habrá de justificar debidamente dicho cambio, pudiendo entonces situarse en cualquiera de las zonas definidas en el presente Plan, siempre que no ocupen el espacio delimitado como vía pública ni supongan peligro para los usuarios de la zona.

2. A efectos del dimensionado de elementos de la Red de distribución, se estará a lo establecido en la Instrucción MI-BT-010 («Suministros en Baja Tensión. Previsión de Cargas»), del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

3. La distribución en Baja Tensión se efectuará preferentemente a 220/380 V., y el tendido será subterráneo. La distribución de Alta y Media Tensión habrá de ser obligatoriamente subterránea en todo el ámbito del Plan.

4. El Proyecto de Urbanización deberá comprender las redes de distribución y Centros de Transformación, señalando los recorridos, sección de cables y emplazamiento definitivo de las casetas.

#### Artículo 38. Alumbrado Público.

La red de Alumbrado Público será subterránea e independiente de la red de distribución, con origen en los Centros de Transformación.

La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes, y todos sus elementos (báculos, luminarias, conductos, etc.), deberán ser de modelos y calidades acordes con los empleados en el resto del Municipio.

La iluminación horizontal media será, como mínimo, de 10,00 (diez) lux en calles principales, con coeficiente de uniformidad de 0,20 (veinte centésimas), y de 7,00 (siete) lux en el resto de las vías, con coeficiente de uniformidad de 0,20 (veinte centésimas).

#### Artículo 39. Pavimentación.

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto al volumen, tonelaje, velocidad, etc., del tráfico previsto.

#### Artículo 40. Urbanización de los espacios libres.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas libres dispuestas en terrenos de pendiente acusada se ordenarán mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como zonas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de elementos de articulación, tales como itinerarios peatonales, escalinatas, líneas de arbolado y análogos.

### 4.4. TÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES DE ZONA

#### Artículo 41. Aplicación.

Las Normas particulares u Ordenanzas de Zona, son aquellas que, junto con las generales y primando sobre éstas, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios e instalaciones en función de su localización.

#### 4.4.1. CAPÍTULO PRIMERO: Industrial, Zona Agrícola-Cocheras

#### Artículo 42. Condiciones particulares de parcelación.

En los planos de Ordenación se recoge el número máximo de construcciones que podrán edificarse en cada manzana, equivalentes al número máximo de parcelas a disponer en cada manzana. Éstas cumplirán con las siguientes determinaciones mínimas:

- Superficie mínima de parcela: 200,00 m<sup>2</sup> (doscientos metros cuadrados).
- Longitud mínima de fachada: 7,00 m (siete metros).

En el caso de actuarse mediante Proyecto unitario en una manzana completa, dicha Manzana se considerará como parcela única.

#### Artículo 43. Ocupación.

La ocupación máxima sobre superficie de parcela será del 100,00% (cien por cien).

#### Artículo 44. Edificabilidad neta.

1. la edificabilidad máxima permitida en cada parcela delimitada por el correspondiente Proyecto de Parcelación, será la resultante de distribuir proporcionalmente a su superficie la edificabilidad total de la manzana entre las distintas parcelas delimitadas, 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Artículo 45. Altura máxima.

El número máximo de plantas permitidas sobre rasante será de dos (planta baja + una), con un máximo de altura de cornisa (cabeza de pilares en naves) de 9 m (novecientos centímetros); dicha altura se medirá desde la rasante de la vía pública en el punto medio del lindero de fachada.

**Artículo 46. Sótano.**

Podrán construirse sótanos, con destino a garaje, trasteros y otros usos complementarios al agrícola-cocheras. La superficie ocupada por los sótanos respetará las exigencias sobre distancias a linderos establecidas en el presente Capítulo.

**Artículo 47. Separación a linderos.**

No se permiten retranqueos en fachada, con la salvedad de que se actúe por manzanas completas, en cuyo caso se presentará plano de conjunto debidamente justificado.

**Artículo 48. Superficie libre de parcela.**

No podrá ser objeto de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación.

**Artículo 49. Condiciones particulares de uso.**

El uso característico de la zona será de agrícola-cocheras (de acuerdo con lo recogido al respecto en las Normas Urbanísticas de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Navas de San Juan).

Por otro lado se limita la potencia a contratar en cada una de las naves de uso agrícola-cocheras, Unidad de Ejecución U1, a 6.25 HP, procurando así dar respuesta a dos aspectos fundamentales:

- Que la falta de infraestructuras generales no afecte al correcto desarrollo de la nueva zona de crecimiento, según los condicionantes expuestos por la compañía suministradora de electricidad (Endesa en nuestro caso).

- Que esa limitación de potencia sirva de «control», además de los mecanismos previstos por la Ley y en manos de la administración actuante, de cara a la imposibilidad de montar industrias, las cuales precisarían de mayor potencia contratada.

Además se permiten los siguientes usos compatibles:

- Garajes y aparcamientos.

En planta sótano o semisótano sólo se permitirán los usos de garaje, aparcamiento, almacén ligado a la actividad principal y locales ligados a instalaciones técnicas.

#### 4.4.2. CAPÍTULO SEGUNDO: Zona Industrial

**Artículo 42. Condiciones particulares de parcelación.**

En los planos de Ordenación se recoge el número máximo de construcciones que podrán edificarse en cada manzana, equivalentes al número máximo de parcelas a disponer en cada manzana. Éstas cumplirán con las siguientes determinaciones mínimas:

- Superficie mínima de parcela: 200,00 m<sup>2</sup> (doscientos metros cuadrados).

- Longitud mínima de fachada: 7,00 m (siete metros).

En el caso de actuarse mediante Proyecto unitario en una manzana completa, dicha Manzana se considerará como parcela única.

**Artículo 43. Ocupación.**

La ocupación máxima sobre superficie de parcela será del 100,00% (cien por cien).

**Artículo 44. Edificabilidad neta.**

1. la edificabilidad máxima permitida en cada parcela delimitada por el correspondiente Proyecto de Parcelación, será la resultante de distribuir proporcionalmente a su superficie la edificabilidad total de la manzana entre las distintas parcelas delimitadas, 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 45. Altura máxima.**

El número máximo de plantas permitidas sobre rasante será de dos (planta baja + una), con un máximo de altura de cornisa (cabeza de pilares en naves) de 9 m (novecientos centímetros); dicha altura se medirá desde la rasante de la vía pública en el punto medio del linderos de fachada.

**Artículo 46. Sótano.**

Podrán construirse sótanos, con destino a garaje, trasteros y otros usos complementarios al industrial. La superficie ocupada por los sótanos respetará las exigencias sobre distancias a linderos establecidas en el presente Capítulo.

**Artículo 47 Separación a linderos.**

No se permiten retranqueos en fachada, con la salvedad de que se actúe por manzanas completas, en cuyo caso se presentará plano de conjunto debidamente justificado.

Artículo 48. Superficie libre de parcela.

No podrá ser objeto de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación.

Artículo 49. Condiciones particulares de uso.

El uso característico de la zona será el industrial en todas sus categorías (de acuerdo con lo recogido al respecto en las Normas Urbanísticas de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Navas de San Juan).

Además se permiten los siguientes usos compatibles:

- Terciario, sólo en los siguientes supuestos:
- Comercial
- Hostelería (Bares, Cafeterías, Restaurantes y similares)
- Espectáculos y Salas de Reunión
- Oficinas
- Garajes y Aparcamientos

En planta sótano o semisótano sólo se permitirán los usos de garaje, aparcamiento, almacén ligado a la actividad principal y locales ligados a instalaciones técnicas. También se permitirá la prolongación del uso asentado sobre rasante, siempre que el acceso sea común y se garantice el cumplimiento de las condiciones higiénicas, sanitarias, ambientales, de accesibilidad y de seguridad exigibles por las normas legalmente aplicables.

#### 4.4.3. CAPÍTULO TERCERO: Zona de Equipamiento

Artículo 50. Condiciones particulares de parcelación.

La parcela adscrita a este uso será indivisible.

Artículo 51. Condiciones de edificación.

La edificabilidad sobre la parcela neta será de un total de 2.567,45 (dos mil quinientos sesenta y siete con cuarenta y cinco) m<sup>2</sup> de techo.

Artículo 52. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas será de tres (planta baja + dos), con altura máxima de cornisa de 10,00 (diez) metros.

Artículo 53. Separación a linderos.

No se especifica separación a linderos.

Artículo 54. Sótano.

Se permite una planta de sótano o semisótano no computable a efectos de aprovechamiento.

Artículo 55. Condiciones particulares de uso.

El uso característico de la zona será el de equipamiento deportivo y social de carácter público. Dicho uso comprende alguno de los siguientes usos pormenorizados:

- Restauración
- Hostelería
- Espectáculos y Salas de Reunión
- Oficinas
- Comercial
- Recreativo
- Deportivo
- Asistencial (Residencia de personas mayores, guarderías, etc.)
- Equipamiento docente y deportivo privado, así como equipamientos públicos.
- Garajes y aparcamientos, exclusivamente al servicio de los usos implantados en la parcela, en proporción mínima de una plaza de estacionamiento por cada 100,00 (cien) m<sup>2</sup> construidos.

En plantas de sótano sólo se permitirán los usos de garaje, aparcamiento, almacenes y locales ligados a instalaciones técnicas. También se permitirá la prolongación de los usos asentados sobre rasante, siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones higiénicas, sanitarias, ambientales, de accesibilidad y de seguridad exigibles por las normas legalmente aplicables.

#### 4.4.4. CAPÍTULO CUARTO: Zona Verde

Artículo 56. Condiciones particulares de parcelación.

La parcela afecta a este uso será indivisible.

Artículo 57. Condiciones de edificación.

Únicamente se permiten edificaciones destinadas a quioscos de bebidas, prensa, flores, chucherías, etc., previa existencia de la preceptiva concesión o autorización administrativa.

Artículo 58. Condiciones particulares de uso.

Estos terrenos se destinarán a los usos de esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población. Se adecuarán básicamente para estancia de personas y recreo de niños, y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

#### 4.4.5. CAPÍTULO QUINTO: Viales y Estacionamientos Públicos

Artículo 59. Condiciones particulares.

Corresponde esta zona al viario y estacionamiento de vehículos en las vías públicas recogidos en los planos de Ordenación del presente Plan. Se permitirá exclusivamente la circulación de personas y vehículos y el aparcamiento de éstos, de acuerdo con la legislación existente al efecto y los criterios de los Servicios Municipales.

Además de los usos anteriores, únicamente se permiten edificaciones destinadas a quioscos de bebidas, prensa, flores, chucherías, etc., previa existencia de la preceptiva concesión o autorización administrativa. Asimismo, se permitirán los elementos de infraestructura al servicio de la urbanización.

En las zonas denominadas «de protección del viario», los usos permitidos serán, los definidos anteriormente, a excepción del tráfico y estacionamiento de vehículos.

En el diseño de las vías públicas y el mobiliario urbano existente en las mismas se cumplimentarán las exigencias contenidas Decreto 293/2009, de 7 de julio de 2009, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

#### 4.4.6. CAPÍTULO SEXTO: Condiciones Ambientales

Artículo 60. Condiciones particulares.

Las condiciones que a continuación se relacionan complementan y corrigen a los condicionantes reseñados con anterioridad en el presente documento. Por tanto, en caso de contradicción se estará a lo dispuesto en las normas que a continuación se relacionan en base a la legislación vigente y a criterio de la administración actuante.

Artículo 61. Condiciones de urbanización.

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

Por todo ello, se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables.

La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

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

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

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

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

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

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

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

En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de 10 dispuesto en el arto 5.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### Artículo 62. Protección atmosférica.

Se deberá establecer la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica dentro del sector, dando cumplimiento los objetivos de Calidad Acústica aplicables a la zona y recogidos en el Plano 3 denominado «Delimitación de Áreas de Sensibilidad Acústica», de conformidad con lo establecido en el Decreto 6/2012, de 17 de Enero, en relación con la modificación y revisión de áreas de sensibilidad acústica y artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

En concreto el Límite de Ruido para esta nueva zona urbanizada, cuyo uso es Industrial, vendrá regulado según la siguiente tabla:

Ld (día)	Le (tarde)	Ln (noche)
70 dB	70 dB	60 dB

Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la normativa vigente: Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior y demás normativa de aplicación o que la sustituya.

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

#### Artículo 63. Saneamiento, vertido y depuración de aguas.

alcantarillado que establece la legislación vigente. En cualquier caso será necesaria la autorización del Organismo de Cuenca.

Las instalaciones o actividades cuyas aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrá verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado, sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener

contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

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

Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

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

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

#### Artículo 64. Gestión de residuos.

Las empresas que se instalen y sean productoras de residuos peligrosos deberán de autorizarse. Si se producen los mencionados residuos peligrosos en cantidad anual inferior a 10.000 Kg, la actividad se considera como pequeño productor de residuos peligrosos, a los efectos previstos en el R.O. 833/1988. Si la cantidad fuera superior, deberían de solicitar la autorización según la Sección I' del Capítulo 11 y cumplir con las obligaciones de la Sección 2.ª del mismo Capítulo del Real Decreto anterior.

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 de 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.

Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de los residuos.

El productor (promotor) se responsabilizará de que el proyecto de ejecución de la obra contemple un estudio de gestión de RCD's con el contenido mínimo que se indica en el artículo 4.a) del R.D. anterior, además de cumplir con el resto de obligaciones del art. 4. El poseedor (contratista) deberá presentar a la propiedad un plan con las obligaciones que le incumban en relación con los RCD's que se vayan a producir en la obra y en particular con las recogidas en el art. 4.1 y 5. De estas obligaciones se excluye a los productores y poseedores de RCD's en obras menores de construcción y reparación domiciliaria, habida cuenta de que tienen la consideración de residuo urbano y por tanto de competencia municipal.

#### Artículo 65. Protección de los suelos.

En el caso de que en el polígono industrial se instale alguna actividad potencialmente contaminante del suelo afectada por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberá someterse a sus determinaciones, en especial, la de elaborar un informe preliminar de situación del suelo sobre el que desarrolla dicha actividad con el alcance y contenido estipulado en su Anexo 11 y dentro del periodo habilitado para ello por la Consejería de Medio Ambiente.

#### Artículo 66. Condiciones de estética.

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

Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

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

La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana y, preferentemente, mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo. No se permitirá emplear cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones. Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista, las labores de carga y descarga se efectuarán en el interior de las parcelas o en espacios correctamente habilitados al efecto.

#### Artículo 67. Zonas verdes.

Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se supervisará su mantenimiento, 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 que se realizan.

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

#### Artículo 68. Infraestructuras y aparcamientos.

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

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

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

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

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

#### Artículo 69. Condiciones de implantación de actividades.

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

Toda actividad o actuación que pretenda instalarse en el polígono, que se encuentre en el Anexo de la Ley 7/2001, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberá ser sometida al procedimiento de prevención ambiental correspondiente.

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

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

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 6739.

Jaén, 29 de enero de 2016.- El Delegado, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.