

### 3. Otras disposiciones

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

*RESOLUCIÓN de 27 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 17 de marzo de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente administrativo por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la subsanación de deficiencias de la Modificación NN.SS. Polígono Industrial y Servicios en Ctra. Castellar a Sorihuela, en el término municipal de Castellar (Jaén), y la Resolución del Delegado Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación NN.SS. Polígono Industrial y Servicios en Ctra. Castellar a Sorihuela, en el término municipal de Castellar (Jaén) (Cumplimiento de Resolución).*

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 17 de marzo de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente administrativo, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la subsanación de deficiencias de la Modificación NN.SS. Polígono Industrial y Servicios en Ctra. Castellar a Sorihuela, en el término municipal de Castellar (Jaén), y la Resolución del Delegado Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación NN.SS. Polígono Industrial y Servicios en Ctra. Castellar a Sorihuela, en el término municipal de Castellar (Jaén) (Cumplimiento de Resolución).

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 4129.

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 17 de marzo de 2008, de la omisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-217/06 Castellar, Modificación NN.SS. Polígono Industrial y Servicios en Ctra. Castellar a Sorihuela, en el término municipal de Castellar (Jaén) (Anexo I).
- La Resolución del Delegado Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Jaén, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la Modificación NN.SS. Polígono Industrial y Servicios en Ctra. Castellar a Sorihuela, en el término municipal de Castellar (Jaén) (Cumplimiento de Resolución) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

Resolución de 17 de marzo de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, expediente de planeamiento 10-217-06, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la subsanación de deficiencias la Modificación NN.SS. P.I. y Servicios en Ctra. Castellar a Sorihuela de Castellar (Jaén).

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 17 de marzo de 2008, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de Modificación NN.SS. P.I. y Servicios en Ctra. Castellar a Sorihuela, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Castellar, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2.B de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, 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, de acuerdo con los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Tramitación. El Ayuntamiento de Castellar, 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 27.7.2005 previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido

por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, no se recibe alegación alguna.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, acuerda con fecha 21.9.2007 la segunda aprobación provisional, tras recaer Resolución de Suspensión por parte de la CPOTU con fecha 17.4.2007, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva nuevamente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

2.º Antecedentes. Con fecha 17 de abril de 2007 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acordó suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico de Castellar relativo a la Modificación Puntual de las NN.SS. Reclasificación de Terrenos junto a carretera de J-6000 para polígono industrial y de servicios por las deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo.

El 13 de noviembre de 2007 tiene entrada en esta Delegación el nuevo Documento Técnico aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Castellar en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de septiembre 2007, el cual se analiza a continuación en relación los argumentos de la resolución de la CPOTU de 17 de abril de 2007:

### 3.º Valoración.

1. Se constata que ya existe un polígono industrial que fue creado mediante una modificación de las NN.SS. aprobada definitivamente el 2.11.06 y en la que se cambiaba la clasificación de los terrenos de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Ordenado, ubicado aproximadamente a 1 km de Castellar en dirección Suroeste con acceso directo a la carretera comarcal J-6020.

La modificación planteada afecta a la ordenación estructural del municipio y debe estar justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a.1.ª de la LOUA, por lo se considera conveniente adaptar los apartados indicados a continuación en relación con dos aspectos: planeamiento vigente y justificación de la creación del Polígono Industrial.

#### 0.1. Antecedentes.

0.2. Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formulación a la situación actual.

0.3. Intenciones y finalidades del proyecto de innovación.

0.4. Información urbanística.

- Justificación del modelo de desarrollo elegido y justificación de la ordenación propuesta.

Documentación aportada:

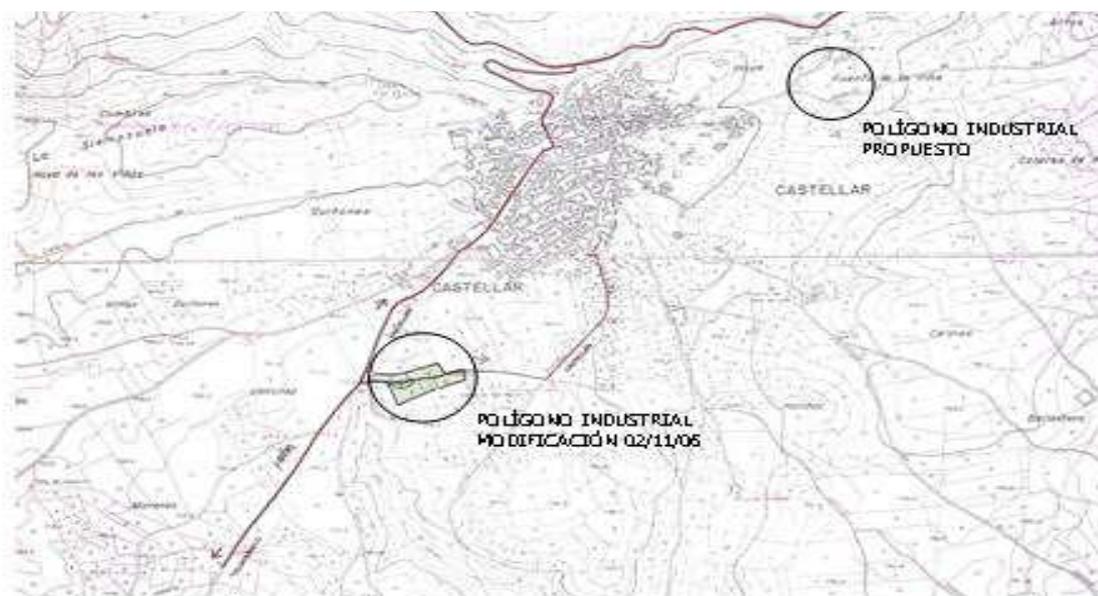
Han sido adaptados en parte los apartados indicados, en cualquier caso se entiende suficientemente justificada la creación de suelo para uso industrial.

2. Se propone la clasificación como Suelo Urbano. Se considera que lo correcto sería la clasificación como Suelo Urbanizable Ordenado y para eso el documento debería completarse para tener el mismo contenido que un Plan Parcial, estableciendo directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, de acuerdo con el artículo 47.a) de la LOUA.

Ha sido modificada la memoria del documento de modificación para cambiar la clasificación pretendida a Suelo Urbanizable Ordenado, pero no se integran documentos refundidos sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación, según se expresa en el artículo 36.2.b) de la LOUA.

En la nueva documentación aportada no se incluyen los perfiles longitudinales y transversales de la red viaria según establecen los artículos 60.2 y 77.3 del R.D. 2159/1978 (Reglamento de Planeamiento).

3. Se debe tener en cuenta la integración del desarrollo urbanístico propuesto con la ciudad consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando la ordenación estructural. El polígono debería ubicarse de forma coherente con la ordenación estructural y habría que considerar que ya existe un suelo clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado de uso industrial. Con la modificación la ubicación del nuevo polígono respecto al existente sería la siguiente:



Documentación aportada:

Se considera justificada la ubicación del polígono industrial propuesto, en base a la proyectada red viaria que vendrá a articular la zona.

4. Según el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los sectores de suelo urbanizable, se deberán cumplir los siguientes estándares de ordenación: «La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación... cuando se refiera al uso característico industrial la edificabilidad no será superior a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo».

En la modificación no se indica la edificabilidad global que tendrá el suelo clasificado, no obstante considerando la superficie edificada y la superficie total de los terrenos no se supera  $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

Ha sido modificado el artículo 133 de las Normas Urbanísticas del documento, de forma que se establece una edificabilidad neta  $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , por lo que la edificabilidad bruta es de  $0,5327 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , cumpliéndose por tanto lo establecido en el artículo 17 de la LOUA.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º Competencia. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículos 31.2.B de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «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 y que es desarrollada por el art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, 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, el cual residencia en Sección Urbanismo de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo el ejercicio de la mencionada competencia, excepto en el caso de aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios de mas de 100.000 habitantes, en cuyo caso la competencia será ejercida por la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2.º Procedimiento. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.º Tramitación. La tramitación del expediente analizado cabe entenderla ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002, 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.

4.º Documentación. La documentación administrativa y técnica que obra en el expediente cabe entenderla básicamente ajustada, con carácter general, a los requerimientos establecidos por los artículos 19 y 32 de la Ley 7/2002 y concordantes del Real Decreto 2159/1978.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33 de la citada Ley 7/2002,

#### HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a Modificación NN.SS. P.I. y Servicios en Ctra. Castellar a Sorihuela, del municipio de Castellar, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en la parte expositiva de esta Resolución, en el sentido de aportar al documento técnico los perfiles longitudinales y transversales de la red viaria, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias apreciadas.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborar un documento técnico que, de forma coherente, integre los contenidos aprobados y las subsanaciones efectuadas conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno y consecuentemente diligenciado.

3.º Se autoriza al Vicepresidente Segundo 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 cuanta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

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 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, 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.

Jaén, a 18 de marzo de 2008, el Vicepresidente 2.º de la Comisión. Fdo.: Rafael Valdivielso Sánchez.

RESOLUCIÓN DEL DELEGADO PROVINCIAL DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA DE JAÉN, POR LA QUE SE ORDENA EL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS. P.I. Y SERVICIOS EN CTRA. CASTELLAR A SORIHUELA DE CASTELLAR (JAÉN)

EXPEDIENTE: 10-217-06 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CASTELLAR

Asunto: Cumplimiento de Resolución.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 17 de marzo de 2008 adoptó el siguiente acuerdo:

«Resolución de 17 de marzo de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, Referente al expediente de planeamiento 10-217-06, por el que se Aprueba Definitivamente a reserva de la subsanación de deficiencias la Modificación NN.SS. P.I. y Servicios en Ctra. Castellar a Sorihuela de Castellar (Jaén).

(...)

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a Modificación NN.SS. P.I. y Servicios en Ctra. Castellar a Sorihuela, del municipio de Castellar, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en la parte expositiva de esta Resolución, en el sentido de aportar al documento técnico los perfiles longitudinales y transversales de la red viaria, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias apreciadas.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborar un documento técnico que, de forma coherente, integre los contenidos aprobados y las subsanaciones efectuadas conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno y consecuentemente diligenciado.

3.º Se autoriza al Vicepresidente Segundo 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 cuanta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.»

Vista la documentación aportada por el Ayuntamiento una vez notificada la Resolución de 17 de marzo de 2008 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, y sobre la base del informe favorable elevado por el Servicio de Urbanismo, según el cual se considera que se han subsanado las deficiencias indicadas en la Resolución.

El Delegado Provincial y Vicepresidente Segundo de la CPOTU resuelve ordenar el registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la Modificación de las NN.SS., P.I. y Servicios en Ctra. Castellar a Sorihuela de Castellar (Jaén), de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002.

Jaén, 30 de abril de 2010. El Delegado Provincial. Fdo.: Rafael Valdivielso Sánchez.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### CAPÍTULO 1

#### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

##### Sección 1. Naturaleza y ámbito de aplicación.

Art. 1. Las ordenanzas reguladoras de la edificación y usos del suelo que se presentan a continuación serán de aplicación en la totalidad del territorio del presente Proyecto de Innovación, que corresponde a una superficie de 24.147 m<sup>2</sup> en el Municipio de Castellar denominado en las Normas Subsidiarias como suelo no urbanizable, y que en base a la Modificación de las Normas que se tramitan simultáneamente con este Proyecto de Innovación cambiaría a Suelo Urbanizable Ordenado, calificado como Industrial y Servicios.

En consecuencia, tiene por objeto la Ordenación de su territorio y la fijación de la facultades del derecho de propiedad de los predios comprendidos en su ámbito, completando y desarrollando, para este tipo de suelo, las disposiciones establecidas en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y Normas Subsidiarias del Planeamiento vigentes en el término municipal, asumiéndose las determinaciones contenidas en los distintos documentos que lo componen, según el desarrollo explicativo en los mismos.

Art. 2. En la redacción del presente Proyecto de Innovación, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente, Reglamentos que la desarrollan y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Castellar.

##### Sección 2. Documentos e interpretación

Art. 3. El Proyecto de Innovación está compuesto por una serie de documentos que a continuación se citan y que, a dicho efecto lo integran:

a) La Memoria compuesta por Memoria Informativa y Justificativa en la que se recogen las condiciones de análisis urbanístico y se expresa y justifican los criterios para la adopción de las determinaciones que se establecen. Es un documento interpretativo en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

b) Las presentes Ordenanzas Reguladoras que constituyen el Documento específicamente normativo, en donde se establece la regulación urbanística del Polígono de Castellar prevaleciendo sobre los restantes Documentos.

c) Los Planos de Información en los que se expresa gráficamente las características actuales, físicas y urbanísticas del Sector. Tienen carácter descriptivo de la situación actual, fundamentando las propuestas del Proyecto de Innovación.

d) Los Planos de Ordenación en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas, teniendo carácter preceptivo.

e) El Programa de Actuación, de carácter preceptivo, en el que se determinan el orden temporal y territorial de la ejecución de la determinación del Proyecto de Innovación.

f) El Estudio Económico-Financiero, en el que se evalúa económicamente la ejecución de las obras de urbanización y servicios a implantar previstas en el presente documento y el volumen total de inversión previsto se ajustará en el Proyecto de Urbanización.

Art. 4. Además de la aplicación de los anteriores criterios interpretativos, en caso de discordancia entre los documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas. En las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

Art. 5. Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Proyecto de Innovación. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamiento comunitario.

### Sección 3. Terminología de conceptos

Art. 6. En relación a las definiciones de terminología empleada en las presentes Ordenanzas, se seguirán las contempladas en las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y además, las siguientes definiciones conceptuales:

Bloque o edificio representativo: Son aquellas construcciones destinadas a despachos, oficinas, salas de recepción, conferencias, exposiciones, laboratorios y en general, todas las que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Construcciones e Instalaciones accesorias: Son todas aquellas construcciones que necesitan una industria para su adecuado funcionamiento, tales como chimeneas, depósitos elevadores, torres de refrigeración, canteras, etc.

Espacios comunes: Como integrante de los Sistemas Generales, se consideran Espacios Comunes del ámbito del Proyecto de Innovación:

1.<sup>a</sup> Zonas Verdes de uso público.

2.<sup>a</sup> Centros comunales, que corresponden a la zonas reservadas a edificios considerados de uso público.

3.<sup>a</sup> Red viaria, en la que se incluyen a los espacios dedicados a aparcamiento, situados a los lados de las calzadas, fuera de los correspondientes de las parcelas, y los espacios establecidos en el polígono para tal fin.

### Sección 4. Vigencia del Plan

Art. 7. El presente Proyecto de Innovación, tendrá vigencia indefinida desde el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincial del acuerdo de Aprobación Definitiva así como de la ordenanzas reguladoras del mismo.

Art. 8. No obstante ello, podrá alterarse su contenido mediante su revisión o por modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen y, con arreglo a las disposiciones contenidas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

## CAPÍTULO 2

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### Sección 1. Estructura Urbanística

Art. 9. A los efectos de la Ordenación Urbanística, el territorio del Polígono Industrial se estructura en razón a la clasificación urbanística del suelo y por medio de la definición de sus estructuras general y orgánica, según la división en zonas de distinta calificación para la regulación del uso e intensidad de la edificación y la determinación de sus sistemas generales, conforme se especifica en el presente Capítulo.

Art. 10. Los terrenos comprendidos en el ámbito de aplicación de este Proyecto de Innovación están clasificados en las Normas Subsidiarias del Planeamiento como suelo No Urbanizable, y su delimitación se refleja en el Plano de zonificación.

Cuando, en ejecución del Proyecto de Innovación, los terrenos lleguen a disponer de los elementos de urbanización previstos en estas Ordenanzas, tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado. Su superficie total y real se ajustará, proporcionalmente a las que aquí se indican, tras el exacto levantamiento topográfico previo al Proyecto de Urbanización.

## Sección 2. Calificación del Suelo

Art. 11. Según su destino, el suelo incluido en el Polígono Industrial y de Servicios se califica en:

- Industrial y Servicios.
- Viales y Acerados.
- Aparcamientos.
- Dotacional.
- Zona Verde

## Sección 3. Definición de usos

Art. 12. Se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución, con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la normativa de protección ambiental vigente.

Se incluye también en esta definición los almacenes de primeras materias que requieran para su uso transformaciones ulteriores de los productos semifabricados y acabados locales anejos dedicados a la exposición y guardada de maquinaria.

En el uso industrial de este Polígono se incluyen las siguientes categorías:

1. Industria en general:

Es la zona que se especifica para ubicar todo tipo de industria salvo la Peligrosa descrita en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, según Decreto de 24.4.1961, de 30 de noviembre de 1961, que sólo se autorizará su implantación en el Suelo No Urbanizable y a distancias de zonas urbanas que permite la Ley.

2. Industria artesana:

Se trata de las permitidas en Suelo Urbano con las limitaciones que se establecen las Vigentes Normas de Planeamiento.

c) Industria compatible con la vivienda:

Es la que por sus condiciones de instalación y producción no causa inconvenientes, riesgos ni molestias a las viviendas en cuanto a sus vertidos, olores, humos, ruidos, almacenaje y medios de transporte.

Serán en general talleres o pequeñas industrias con molestias tolerables o permisibles, según su situación con respecto a la vivienda.

Se trata de las permitidas en Suelo Urbano con las limitaciones que se establecen las Vigentes Normas de Planeamiento.

c) Industria ligera o de servicios:

- Se incluyen en este grupo los servicios, talleres y distribuidoras de maquinaria.

- Industrias que presenten incomodidad para las viviendas colindantes.

- Zonas donde exista una mezcla de usos.

- Que a su vez represente utilidad al público su proximidad.

- Que no sea nociva o peligrosa.

- Que no se instalen elementos estructurales que afecten a la Ordenación estética.

d) Almacenes:

Dedicados a la guarda, distribución y conservación de materiales o artículos.

Deberán tener regulada su localización en función de los materiales almacenados, de las dimensiones de las instalaciones y de sus necesidades de accesibilidad.

- Industria pesada:

Se trata de aquellas actividades industriales-fabriles que por su naturaleza deban localizarse fuera del casco urbano. Su localización quedará condicionada al trámite de protección ambiental correspondiente, así como al informe previo preceptivo indicado en el art. 119 de esta normativa.

Art. 13. Se considera Uso de Vivienda al destinado a albergar a personas para el desarrollo de actividades domésticas.

Art. 14. Se considera como Uso Comercial el correspondiente al suministro de mercancías al público, mediante ventas al por menor, incluso ventas de comidas y bebidas para consumo en el local o prestación de servicios a los particulares.

Art. 15. Se considera Uso Deportivo al conjunto de actividades destinadas a la práctica deportiva y al desarrollo de la cultura física.

Art. 16. Se define como Uso Socio-Cultural y de Servicios al conjunto de actividades de carácter público y social, tales como sanitario, asistencia, administrativo, cultural, servicios urbanos, etc.

Art. 17. Se consideran Áreas Libres de Dominio y Uso Público al conjunto de espacios habilitados para tal fin y destinados a áreas de esparcimiento y recreo.

Art. 18. Se consideran Viarios, al conjunto de espacios destinados a la circulación rodada, peatonal y de estacionamiento de vehículos anexos a la red viaria.

#### Sección 4. Clases de usos

Art. 19. Se establecen las siguientes clases de usos:

Uso exclusivo: Aquél que ha de implantarse como único en la parcela.

Uso dominante: Aquél cuya implantación es mayoritaria en la parcela. El uso predominante en este polígono es el industrial y de servicios en los términos del art. 12 de las presentes Ordenanzas.

Uso compatible: Aquél que puede coexistir con el uso dominante.

No se definen en el presente Proyecto de Innovación, parcelas con usos exclusivos.

Tendrá la consideración de uso dominante, el definido en el plano de «Zonificación» para cada parcela.

Son usos compatibles los definidos en el punto 3.4.2 de las Normas Subsidiarias vigentes, a excepción de el uso exclusivo de vivienda y oficinas que deberán cumplir la siguientes condiciones.

Residencial unifamiliar: Unida a establecimientos industriales, destinados a personal de vigilancia y conservación.

Oficinas: Ligadas a las industrias.

#### Sección 5. Usos pormenorizados

Art. 20. Deducidas las superficies destinadas a zonas verdes, así como las reservas de suelo destinadas a equipamiento dotacional, viales y acerados y aparcamientos, los terrenos que resulten de la parcelación tendrán la consideración de edificables con un uso industrial o de servicios dominante siendo compatibles los definidos en el art. 19.

Art. 21. Como zona destinada a equipamiento dotacional, se reserva la parcela grafiada en el plano de Zonificación, con una superficie de 987 m<sup>2</sup>.

Art. 22. La zona de reserva destinada a aparcamientos tiene una superficie conjunta de 990 m<sup>2</sup>.

Art. 23. La dotación para viales y acerados, se encuentra distribuida por todo el polígono, y se destinan 5.819,93 m<sup>2</sup>.

Art. 24. Para las zonas verdes se reserva una superficie de 2.460 m<sup>2</sup>.

Art. 25. El resto de la superficie no reservada para los fines anteriores está destinada a uso industrial y de servicios, distribuida en 24 parcelas que ocupan una superficie global de 12.863,60 m<sup>2</sup>.

Art. 26. La localización precisa de los terrenos destinados a los usos pormenorizados expuestos en el art. 20 y siguientes de la presente Sección, se puede apreciar en el Plano de Ordenación.

#### Sección 6. Edificaciones y usos existentes

Art. 27. Las edificaciones y usos existentes asentados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Proyecto de Innovación, y que no se ajusten a las determinaciones del mismo, quedarán fuera de Ordenación a todos los efectos previstos en el art. 137, del R.D. 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, vigente en el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma en virtud de la Ley 1/1997, de 18 de junio.

#### Sección 7. Estudios de detalle

Art. 28. Se podrán formular Estudios de Detalle, que abarquen a manzanas completas o conjunto de parcelas con superficie total superior a 3.000 m<sup>2</sup> y cuya finalidad sea la adaptación o reajuste de alineaciones o rasantes y/o la ordenación de volúmenes fijados en estas Normas Urbanísticas.

Será obligatoria su formulación en todos aquellos casos en que el Proyecto de Edificación sobre la manzana o parcela, antes citadas no contemple la totalidad del aprovechamiento o edificabilidad fijada en este Proyecto de Innovación.

Las vías o espacios libres que se abran como consecuencia de los Estudios de Detalle, tendrán carácter privado a todos los efectos, y se autorizarán siempre y cuando no suponga perjuicio para los predios colindantes.

## Sección 8. Parcelaciones

Art. 29. El presente Proyecto de Innovación contiene una parcelación conforme a las determinaciones de la Ley del Suelo, reglamentos que la desarrollan y Normas Subsidiarias del Planeamiento de Castellar. Su carácter es preceptivo, sin perjuicio de lo establecido en los arts. 28, 30 y 32 de las presentes Normas.

Art. 30. El Excmo. Ayuntamiento, en acto propio o a instancia de parte, podrá elaborar, admitir y someter a la tramitación correspondiente, otras parcelaciones, siempre que no se opongan a las determinaciones escritas o gráficas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castellar, y de este Proyecto de Innovación.

Dichas parcelaciones comprenderán, al menos manzanas completas y fijarán para el aprovechamiento de las parcelas resultantes los mismos aspectos que este Proyecto de Innovación fija para la parcelación que se propone, debiendo presentar todas las parcelas resultantes acceso directo a los viales definidos en el presente Proyecto de Innovación.

Art. 31. Las parcelas resultantes de la parcelación que se incluye en este Proyecto de Innovación o de cualquier otra igualmente aprobada, tendrán carácter indivisible y así constará en los títulos e inscripciones registrales a los efectos previstos por la Ley.

Art. 32. Las parcelas resultantes de la parcelación aprobada, se pueden agrupar dentro de su manzana, entendiéndose la parcela resultante como una sola a los efectos de estas Ordenanzas, requiriendo la agrupación la correspondiente Licencia Municipal.

## Sección 9. Proyectos de urbanización

Art. 33. La realización material de las determinaciones del presente Proyecto de Innovación, se llevará a cabo mediante Proyectos de Urbanización y constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las previsiones en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, etc.

Art. 34. El contenido, limitaciones, elaboración y aprobación de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo y Reglamentos de Planeamiento y de Gestión Urbanística, y a las vigentes Normas Subsidiarias.

Art. 35. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Proyecto de Innovación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local y otras similares, sin el procedimiento señalado en el artículo 117 de la LSA.

## Sección 10. Proyectos de edificación

Art. 36. Los proyectos de edificación sobre parcelas se redactarán de acuerdo con las determinaciones de las presentes Ordenanzas y de las Normas Subsidiarias del Planeamiento.

Art. 37. Además de las prescripciones generales, se deberá cumplir lo siguiente:

- Pertener la parcela a la Parcelación comprendida en este Proyecto de Innovación, o a otra legalmente aprobada.

- Acompañar el Título de Propiedad y la Certificación Registral correspondiente.

- Presentación de Proyecto suscrito por Técnico o Técnicos competentes, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

Art. 38. En tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrán edificar ni levantar otras instalaciones salvo las de carácter provisional, a las que se refiere el artículo 136 de la LSA.

No obstante, previa aprobación del Proyecto de Innovación y del Proyecto de Urbanización correspondiente, se podrá solicitar licencia de edificación, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 del RGU y se hubiesen ejecutado como mínimo las obras de encintado de aceras y las canalizaciones correspondientes a todos los servicios urbanísticos previstos en este Plan.

## Sección 11. Gestión del polígono

Art. 39. Para la ejecución de las determinaciones del presente Proyecto de Innovación, se considera su ámbito territorial, como un único Polígono de Actuación, a todos los efectos legales relativos a la gestión del Planeamiento.

Art. 40. La ejecución del Polígono delimitado por este Proyecto de Innovación se realizará por el sistema de compensación.

Art. 41. El plazo de ejecución de la totalidad de las previsiones de este documento, será de tres años, a contar desde su aprobación definitiva.

## CAPÍTULO 3

## NORMAS DE URBANIZACIÓN

## Sección 1. Condiciones generales de urbanización

Art. 42. Las Normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a todas las obras de Urbanización que se realicen en el ámbito del presente Proyecto de Innovación.

Art. 43. Con carácter general, las obras incluidas en los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo dispuesto en Las Normas Subsidiarias de Castellar.

Art. 44. En todo lo no especificado en las Normas Subsidiarias, así como en el presente Capítulo, serán de aplicación las disposiciones generales siguientes:

- Texto Refundido de las Disposiciones Legales en materia de Régimen Local. R.D. 781/1986, de 18 de abril.
- Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, de 17 de junio de 1955.
- Ley de Contratos del Estado. Ley 13/1995, de 18 de mayo.
- Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura. PCTA. Orden del Ministerio de la Vivienda de 4 de junio de 1973.
- Pliego General de Condiciones para la Recepción de Yesos y Escayolas en las Obras de construcción (RY-85). Orden de la presidencia del Gobierno de 31 de mayo de 1985.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para la Recepción de Cementos (RC-88). R.D. 1312/1988, de 28 de octubre.
- Pliego General de Condiciones para la Recepción de Ladrillos Cerámicos en las Obras de Construcción. Orden de 27 de julio de 1988 del Ministerio de Relaciones con las Cortes.
- Normas Tecnológicas de la edificación NTE. R.D. 3565/1972, del Ministerio de la Vivienda.
- Normas MV 101/1962. Acciones en la Edificación. Decreto 195/1963, del Ministerio de la Vivienda.
- Normas de construcción sismorresistentes: Parte General y Edificación (NCSE-94). R.D. 2543/1994, de 29 de diciembre.
- Norma MV 104/1966. Ejecución de las Estructuras de Acero Laminado en la Edificación. Decreto 18512/1967, del Ministerio de la Vivienda.
- Norma MV 105/1967. Roblones de Acero. Decreto 685/1969, del Ministerio de la Vivienda.
- Norma MV 106/1968. Tornillos Ordinarios y calibrados, Tuercas y Arandelas de Acero, para Estructura de Acero Laminado. Decreto 685/1969, del Ministerio de la Vivienda.
- Norma MV 107/1968. Tornillos de alta resistencia y sus tuercas y arandelas. Decreto 685/1969, del Ministerio de la Vivienda.
- Norma MV 103/1973. Cálculo de Estructuras de Acero Laminado en la edificación. Decreto 1353/1973, del Ministerio de la Vivienda.
- Norma MV 102/1975. Acero Laminado para estructuras de Edificación. R.D. 3253/1976, del Ministerio de la Vivienda.
- Norma MV 102/1975. Acero Laminado para Estructuras de Edificación. R.D. 3253/1976, del Ministerio de la Vivienda.
- Norma MV 102/1975. Acero Laminado para Estructuras de Edificación. R.D. 3253/1976, del Ministerio de la Vivienda.
- Norma Básica NBE-CPI/96. Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios.
- Normas Españolas UNE.
- Instrucción EHE-99 para el Proyecto de Ejecución de Forjados unidireccionales de Hormigón Armado o Pretensado. R.D. 824/1988, del MOPU.
- Instrucción EHPRE-73 para la Fabricación y Suministro de Hormigón Preparado. Orden de 5 de mayo de 1972, de la Presidencia del Gobierno.
- Instrucción EP-80 para el Proyecto y la Ejecución de Obras de Hormigón Pretensado. R.D. 1789/1980, del MOPU, y modificación R.D. 2695/1985.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes (PG-3/75). O.M. de 6 de febrero de 1976 del MOPU.
- Instrucción de Carreteras, 3.1-IC Trazado. O.M. de 22 de abril de 1964 del MOPU.
- Instrucción de Carreteras, 4.1-IC Obras Pequeñas de Fábrica. O.M. de 8 de julio de 1964 del MOPU.
- Instrucción de Carreteras, 4.2-IC Pequeñas Obras de Paso de carreteras. O.M. de 3 de junio de 1986 del MOPU.
- Instrucción de Carreteras, 5.1-IC Drenaje. O.M. de 21 de junio de 1965 del MOPU.
- Instrucción de Carreteras, 6.1/2-IC Secciones de firme O.M. de 23 de mayo de 1989 del MOPU.
- Instrucción de Carreteras, 8.2-IC Marcas Viales O.M. de 16 de julio de 1987 del MOPU.

- Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones del MOPU.
- Recomendaciones para la Señalización Horizontal y Vertical en Áreas Urbanas de la FEMP.
- Ordenanzas Municipales del Servicio de Abastecimiento y Saneamiento Domiciliario.
- Normas para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento a Poblaciones, de la dirección General de Obras Hidráulicas del MOPU.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Aguas (PGTA). O.M. del MOPU, de 28 de julio de 1975.
- Normas básicas para Instalaciones interiores de Suministros de Aguas. Orden del Ministerio de Industria, de 9 de diciembre de 1975.
- Reglamentación Técnico-Sanitaria para el Control de la Calidad de Aguas Potables de Consumo Público. R.D. 1423/1982, de 18 de junio, del Ministerio de la Presidencia del Gobierno.
- Norma Tecnológica de Edificación NTE-IFA Instalaciones de fontanería. Abastecimiento.
- Norma Tecnológica de Edificación NTE-IPR Instalaciones de Fontanería. Riego.
- Norma Tecnológica de Edificación NTE-IPF Instalaciones de Protección. Fuego.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones (PGTS). Orden del MOPU, de 23 de septiembre de 1986.
- Norma Tecnológica de Edificación NTE-ISA Instalaciones de Salubridad. Alcantarillado.
- Norma Tecnológica de Edificación NTE-ISD Instalaciones de Salubridad. Depuración Vertido.
- Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el suministro de Energía Eléctrica. Decreto del Ministerio de Industria de 12 de marzo de 1954.
- Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión. Decreto 315/1968, del Ministerio de Industria.
- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación. R.D. 3275/1982, e Instrucciones Técnicas Complementarias (MI-BT) del Ministerio de Industria.
- Reglamento sobre Acometidas Eléctricas. R.D. 2949/1982, del Ministerio de Industria y Energía.
- Norma Tecnológica de Edificación NTE-IEB. Instalaciones Eléctricas. Baja Tensión.
- Normas Particulares de la C.S.E. Resolución de 11 de octubre de 1989, de la Consejería de Fomento y Trabajo de la Junta de Andalucía.
- Normas Técnicas de la C.S.E. (ONSE).
- Recomendaciones de la Unidad de Normalización Eléctrica (UNESA).
- Instrucción para el Alumbrado Público Urbano (MV-1.965) del Ministerio de la Vivienda.
- Norma Tecnológica de Edificación NTE-IEA. Instalaciones Eléctricas. Alumbrado Público.
- Condiciones Técnicas de Candelabros Metálicos. R.D. 2642/1985, del Ministerio de Industria y Energía.
- Recomendaciones del Comité Español de Iluminación (CEI).
- Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación (CIE).
- Normas Técnicas Particulares de la CTNE.
- Ley de Protección Ambiental 1/1994, de la Comunidad Autónoma Andaluza y Reglamentos que la desarrollan.
- Ordenanza Laboral para la Industria de la Construcción. Orden de 28 de agosto de 1970, del Ministerio de Trabajo.
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Orden 9 de marzo de 1971, del Ministerio de Trabajo.
- Normas de seguridad y señalización de los centros de trabajo. Decreto 1403/1986, de la Presidencia del Gobierno.
- Obligatoriedad del Estudio de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Decreto 555/1986, de la Presidencia del Gobierno.
- Real Decreto de 25 de octubre de 1997, sobre Seguridad y Salud laboral en la Obras de Construcción.
- Decreto sobre las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía. Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Comunidad Autónoma Andaluza.

## Sección 2. Red Viaria

Art. 45. Las características de la red viaria, en cuanto al trazado en planta, anchura total de vía, aceras y calzada de circulación, se ajustará a lo establecido gráficamente en los Planos de Ordenación red viaria.

Art. 46. El firme de la calzada será del tipo flexible con capa de rodadura en mezcla bituminosa en caliente o fría.

El dimensionamiento estructural del pavimento de calzada, se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en la Instrucción de Carreteras y en el Pliego PG-3/75 para un tipo de tráfico pesado tipo T-3.

La sección transversal de las calzadas presentará pendiente hacia los dos laterales, constituyendo la línea de aguas la intersección la calzada con el acerado o aparcamiento.

Art. 47. El pavimento de aceras estará constituido por sub-base de zahorra, base de hormigón y solería hidráulica antideslizante.

Art. 48. El firme de aparcamiento estará constituido por base de zahorras y pavimento de hormigón o adoquinado con piezas de hormigón prefabricado.

Art. 49. Los encintados de aceras, estarán constituidos por bordillo de las líneas de aguas con doble hilada de adoquín granítico o pieza prefabricada de hormigón.

Los bordillos de separación entre acera y áreas ajardinadas podrán ser de hormigón vibrado.

Art. 50. Los pasos de peatones se proyectarán teniendo en cuenta el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Junta de Andalucía, Decreto 72/1992, de 5 de mayo.

### Sección 3. Abastecimiento de agua

Art. 51. El trazado en planta de la red de distribución de agua, así como el sistema de valvulería, bocas de riego e hidrantes contra incendios, se ajustará a lo grafiado en el Plan de Ordenación Abastecimiento de agua.

Art. 52. El dimensionamiento hidráulico de los diferentes elementos que integran el sistema de abastecimiento se realizará para un caudal punta de al menos 1 litros por segundo y hectárea, asegurando una presión mínima de servicio en parcelas de 30 m.c.a., debiéndose comprobar el funcionamiento de la red en los supuestos contemplados en la Norma NBE-CPI/96.

Art. 53. Las conducciones serán de polietileno de alta densidad de 10 atmósferas de trabajo y las piezas especiales serán de fundición dúctil con junta automática flexible o amianto cemento de 80 mm de diámetro mínimo, alojadas en zanja sobre lecho de arena y relleno de material granular, situadas bajo el acerado.

Art. 54. Las válvulas de cierre serán de compuerta con cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable y cierre de elastómero.

Art. 55. Las bocas de riego serán de fundición gris con diámetro de 40 mm y separación máxima entre ellas de 60 m.

Art. 56. Los hidrantes contra incendios, serán de diámetro 100 mm en fundición dúctil, tipo columna y separación máxima según norma NBE-CPI/96.

Art. 57. Las acometidas a parcelas serán de polietileno de baja densidad, de 32 mm de diámetro mínimo, con válvula de esfera alojada en arqueta de fundición gris.

Art. 58: Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación se ajustará a lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas a Poblaciones del MOPU.

### Sección 4. Saneamiento

Art. 59. El trazado en planta de la red de alcantarillado, así como el sistema de pozos de registro e imbornales se ajustará a lo grafiado en el Plano de Ordenación Saneamiento, correspondiéndose con un sistema de evacuación del tipo unitario.

Art. 60. El dimensionamiento hidráulico de las conducciones se realizará de forma que las velocidades de circulación queden comprendidas entre 3 y 0,6 m/s, y para los siguientes caudales de cálculo:

- Caudal aguas residuales: 1 l/s/ha.

- Caudal aguas pluviales: el determinado por el método Racional de la 5.1-IC, para una lh de 30 mm/h y un coeficiente de escorrentía de 0,3.

El dimensionamiento estático-resistente de las canalizaciones se realizará teniendo en cuenta el peso propio del conducto, sobrecarga de tierras y tráfico.

Art. 61. Las canalizaciones serán de hormigón vibropresado de sección circular, con enchufe de campana y junta elástica, diámetro mínimo de 300 mm alojadas en zanja, sobre lecho de material granular y/u hormigón en masa, profundidad mínima de 1,20 metros medidos desde la generatriz superior de la tubería, pendiente mínima del 0,50% y situación bajo calzada en el centro de la misma.

Art. 62. Los imbornales se dispondrán a ambos lados de las calzadas, en todas las esquinas y con separación máxima de 30 metros en el resto de vías.

Art. 63. Los pozos de registro se dispondrán en todos los cambios de dirección y pendiente, con separación máxima entre ellos de 50 m.

Art. 64. Las acometidas a parcelas se realizarán con tubería de idénticas características a las de la red general, diámetro de 200 mm y pendiente mínima del 2%, disponiéndose en la línea de fachada un pozo de registro de 30 cm de diámetro.

Art. 65. Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje se ajustará a lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento a Poblaciones del MOPU.

#### Sección 5. Red de baja tensión

Art. 66. El trazado en planta de la red de energía eléctrica en baja tensión, así como su sistema de conexión, se ajustará a lo grafiado en el Plano de Ordenación Red de Baja Tensión.

Art. 67. El dimensionamiento de los diferentes elementos que integran la red de distribución en baja tensión, se realizará para una demanda de 351,65 kW y formando circuitos de cuatro conductores.

Art. 68. La red de distribución se ejecutará subterránea, bajo el acerado, con conductor de aluminio unipolar aislado con polietileno reticulado para una tensión de 0,6/1 kV, sección mínima de 50 mm<sup>2</sup> y formando circuitos de cuatro conductores.

Los conductores se alojarán en zanjas y se protegerán mediante tubos de PVC con diámetro de 140 mm, disponiéndose arquetas en los caminos de dirección, y con separación máxima de 40 m en alineaciones.

Art. 69. Las acometidas a parcelas se ejecutarán subterráneas desde los armarios de distribución hasta la caja general de protección de parcela.

Art. 70. Las cajas generales de protección se emplazarán en la línea de parcela, alojadas en nichos de obra de fábrica.

Art. 71. Las restantes características de la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión, se ajustarán a lo previsto en el Reglamento Técnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarios, Reglamento sobre Acometidas Eléctricas, Reglamento de Verificaciones Eléctrica y Regularidad en el Suministro de Energía y Normas Particulares de la Cía. Sevillana de Electricidad, S.A.

#### Sección 6. Red de alumbrado público

Art. 72. El trazado en planta de la red de alumbrado público y la disposición de los puntos de luz, se ajustará a lo grafiado en el Plano de Ordenación Red de Alumbrado Público.

Art. 73. El cálculo luminotécnico de la instalación se realizará por el método de las curvas isolu, para una iluminación media comprendida entre 20 y 15 lux, coeficiente de uniformidad media de 0,2.

El dimensionamiento eléctrico de los diferentes elementos que integran el sistema se realizará según lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de baja tensión y sus Instrucciones complementarias.

Art. 74. Los circuitos eléctricos estarán formados por conductores unipolares de cobre aislado con PVC, para una tensión de 0,6/1 kV, sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>, y alojados en tubo rígido de PVC de 90 mm de diámetro, en instalación subterránea bajo el acerado.

Art. 75. Los báculos serán de chapa galvanizada con espesor mínimo de 3 mm, de uno o varios brazos y altura comprendida entre 10 y 12 m. Cada báculo dispondrá de un sistema de puesta a tierra, alojado en arqueta circular de 30 cm de diámetro.

Art. 76. Las luminarias serán de aluminio inyectado con equipo de encendido de doble nivel de iluminación incorporado y alto factor de potencia, grado de estanqueidad del sistema óptico mínimo de IP-55 y retractor de borosilicato.

Art. 77. Las lámparas serán de vapor de sodio de alta presión y potencias de 250 w.

Art. 78. El cuadro de maniobra y protección se dispondrá en la caseta de transformación. Siendo el sistema de encendido y apagado automático y del tipo horario programable.

Art. 79. Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación se ajustará a lo previsto en el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión, Instrucciones Complementarias y en la Instrucción de Alumbrado Público del MOPU.

#### Sección 7. Red de telefonía

Art. 80. El trazado en planta de la red de telefonía, se ajustará a lo grafiado en el Plano de Ordenación Red de Telefonía.

Art. 81. La red de telefonía se dimensionará de forma tal que sea ampliable, estimándose necesario una demanda de dos acometidas por parcela.

Art. 82. Las canalizaciones serán de PVC con diámetro mínimo de 63 mm alojadas en zanja y trazado bajo aparcamiento y Acerados.

Art. 83. Las arquetas de cruce, paso y derivación se dispondrán en el pavimento. Los armarios de distribución acometidas se dispondrán en la línea de fachada de las parcelas.

Art. 84. Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación, se ajustará a lo previsto en las Normas Técnicas de la Compañía Telefónica Nacional de España.

#### Sección 8. Espacios libres de uso público

Art. 85. El Proyecto de Urbanización, contendrá un estudio específico de los espacios públicos destinados a parques, jardines y zonas de protección de la red viaria, prestando especial atención a la jardinería y mobiliario urbano.

Art. 86. Los jardines deberán ordenarse de forma tal que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas en la ordenación a través de elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, líneas de arbolado y otros análogos.

Art. 87. Los elementos prefabricados que compongan el mobiliario urbano, serán de los tipos y modelos adoptados por el Excmo. Ayuntamiento de Castellar.

Art. 88. Las zonas de plantación de jardines y parques serán de libre disposición en cuanto a su trazado, especies y tamaños de las mismas, combinándose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas si las hubiere.

Art. 89. Los itinerarios peatonales se tratarán adecuadamente, mediante su pavimentación o estabilización con arena y cal.

#### Sección 9. Otras infraestructuras e instalaciones

Art. 90. Podrán realizarse proyectos y ejecución de otras instalaciones de mejora de las existentes, en cuya caso cumplirán la normativa que les afecte y respetarán o repondrán el estado de la urbanización.

### CAPÍTULO 4

#### NORMAS DE EDIFICACIÓN

##### Sección 1. Condiciones generales de la edificación

Art. 91. Las edificaciones que se levanten en el ámbito de este Proyecto de Innovación deberán cumplir:

- Las condiciones establecidas en este Capítulo.
- Las Normas Particulares de cada zona establecidas en estas Ordenanzas.
- Complementariamente, las Normas Generales de Edificación contenidas en las NN.SS. de Castellar.

Art. 92. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de mediar y aplicar estas limitaciones y las condiciones estéticas y de seguridad e higiene.

##### Sección 2. Condiciones de la parcela

Art. 93. Se denomina parcela a la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores o linderos.

Las parcelas que define el presente Proyecto de Innovación quedan grafiadas en el Plano de Ordenación Propuesta-Parcelario.

Art. 94. Se denomina superficie de parcela a la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.

Art. 95. Se define como solar la parcela que cumpliendo los requisitos del artículo 14 de la LSA, es susceptible de ser edificada de acuerdo con las determinaciones de las presentes Ordenanzas, previa concesión de la oportuna Licencia Municipal.

##### Sección 3. Situación de la edificación

Art. 96. Se denomina alineación exterior a la determinación gráfica contenida en el Plano de Ordenación Propuesta-Parcelario, del presente Proyecto de Innovación, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Art. 97. Se denomina rasante a la línea que señalan los Planos de Ordenación como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

Art. 98. Se denomina línea de edificación o de fachada a la intersección con el terreno del plano o planos verticales que limitan la edificación, separando el espacio edificado del no edificado.

Art. 99. Se denomina lindero a 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 de frente; son linderos laterales los restantes, denominándose testero al lindero opuesto al frontal.

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

Art. 100. Se denomina separación a linderos a la distancia horizontal entre la línea de edificación y el lindero correspondiente, medida sobre la recta perpendicular a éste.

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

Art. 101. Se denomina retranqueo a la anchura de la banda de terreno comprendida entre la línea de fachada y la alineación exterior, medida sobre una recta perpendicular a ésta.

Este parámetro puede establecerse en las Normas Particulares de la zona como valor fijo obligatorio o valor mínimo.

#### Sección 4. Ocupación de parcela

Art. 102. Se denomina superficie ocupada al área comprendida dentro del perímetro delimitado por las líneas de edificación.

Art. 103. Se denomina coeficiente de ocupación a la relación expresada en tanto por ciento, entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Los coeficientes de ocupación asignados en las Normas Particulares de Zona se establecen como valor máximo.

#### Sección 5. edificabilidad y aprovechamiento

Art. 104. Sótano y semisótano.

Se entiende por sótano, la totalidad de la planta o parte de la misma, cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o terreno, en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano, la planta de edificación que tiene su techo por encima de la rasante de la acera o terreno, en contacto con la edificación, en altura no superior a 1,2 metros ni menor de 0,3 metros, pudiendo recibir a través de éste iluminación y ventilación natural.

Art. 105. Coeficiente de edificabilidad.

Es la resultante de dividir la superficie total edificable en un área, entre la superficie de la misma. Se expresa en  $m^2/m^2$ .

#### Sección 6. Condiciones de volumen

Art. 106.1. Altura de edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera (o del terreno en su caso), en contacto con la edificación, a la cara inferior del último forjado, medida en el punto medio de la fachada, siempre que no se añada alguna otra condición según la situación y características específicas del solar.

Art. 106.2. Altura de piso o de planta.

Es la distancia vertical entre las caras inferiores de los forjados consecutivos.

Art. 107. Altura libre de piso.

Es la distancia vertical libre entre pavimento y techo.

Art. 108. Altura planta baja.

Se define igual que la anterior, pero referida específicamente a la planta baja.

#### Sección 7. Cuerpos y elementos volados

Art. 109. Se denomina cuerpos salientes de fachada a las superficies construidas habitables que sobresalen del plano de fachada.

Art. 110. Se denominan elementos salientes de fachada a las partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de edificación.

Permitiéndose zócalos, aleros, cornisas, gárgolas, parasoles, vuelos, emparchados y otros elementos semejantes.

Hasta tres metros de altura, los elementos salientes no podrán avanzar más de 10 cm. En los restantes casos, tales como cornisas y aleros, podrá avanzar como máximo hasta 60 cm del plano de fachada.

Art. 111. Se denominan elementos salientes no permanentes, aquellos tales como toldos, persianas, rótulos, muestras, anuncios y similares. Se permite un vuelo máximo del 60 cm sobre la acera con una altura mínima de 3 m.

#### Sección 8. Condiciones de seguridad e higiene

Art. 112. En general, las condiciones de Seguridad e Higiene para los distintos usos previstos, se ajustarán lo dispuesto en los puntos 4.2 y 4.3 de las NN.SS. de Castellar en función del uso que se trate.

En particular, se prestará especial atención a las cuestiones observadas en los siguientes artículos.

Art. 113. El diseño y construcción de las instalaciones, salidas de humo, desagües y maquinaria, se realizarán de forma tal que se garanticen a los usuarios del polígono y de su entorno la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, etc.

Art. 114. Las actividades productoras de humos, polvo, nieblas, vapores y gases de cualquier naturaleza, deberán obligatoriamente estar dotadas de las instalaciones adecuadas y eficaces de precipitación de polvo o de depuración de los vapores o gases, en seco, en húmedo o por procedimiento eléctrico.

En ningún caso, las emanaciones de humos y gases serán perceptibles a más de 20 metros de la altura de coronación de la edificación, y los límites de emisión deberán estar comprendido dentro de los fijados por el Reglamento de Calidad del Aire, Decreto 74/1996 de 20 de febrero, y demás legislación vigente de aplicación.

Art. 115. El vertido de la red de saneamiento requerirá la aprobación municipal, previo conocimiento de que los residuos no contienen materiales o compuestos que puedan deteriorar la red de alcantarillado, reaccionar químicamente en contacto con otros comunes o que alteren los procesos de depuración.

En cualquier caso, las aguas residuales no podrán sobrepasar los niveles de contaminación y toxicidad fijados en la Ley de Aguas y Reglamentos que la desarrollan.

Art. 116. Los titulares de las actividades fabriles, estarán obligados a la adopción de las medidas de aislamiento y acondicionamiento necesarias, para evitar la transmisión, al ambiente exterior y al interior de otras dependencias o locales de otras edificaciones, de niveles sonoros que superen los límites establecido en la Norma NBE-CA/88, así como el Reglamento de Calidad de la calidad del Aire, Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

Las máquinas, aparatos o manipulaciones, generadores de ruidos de nivel superior a 80 dBA, que pudieran instalarse, se situarán en locales aislados de los restantes lugares de permanencia de personal, de forma que en ellos no se sobrepase el límite de 80 dBA.

Art. 117. Todas las edificaciones deberán disponer de una instalación contra incendios adecuada a la actividad que desarrollen. Así, el diseño de las construcciones, se ajustará en lo preciso, a lo previsto en las Condiciones Generales establecidas en los Capítulos 2.º y siguientes de la Norma NBE-CPI/96. Además, se deberá tener en cuenta, en el diseño y construcción, las Condiciones Particulares fijadas por la misma Norma en sus Anexos.

Art. 118. Las condiciones generales de seguridad e higiene de los edificios y locales industriales y comerciales, se ajustarán a las prescripciones contenidas en la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales, y normativa de desarrollo.

Las condiciones generales de habitabilidad de las viviendas se ajustarán a las previstas en las Normas Subsidiarias para viviendas, en suelo urbano.

#### Sección 9. Condiciones estéticas

Art. 119. Las edificaciones a localizar en el Polígono deberán tener en cuenta la situación de este en la zona de la Comarca del Condado, prohibiéndose los materiales de coloración discordante con el entorno urbano y paisajístico. El Ayuntamiento de Castellar, previamente a la concesión de la correspondiente licencia de obras y/o actividad, podrá recabar cuantos informes y consultas estime precisas en orden a preservar las condiciones estéticas de las edificaciones e instalaciones, estando facultado para imponer con base a dichos informes, los condicionantes estéticos que estime oportunos.

Art. 120. La fachada de las edificaciones, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones higiene y ornato, con tratamiento similar y ofreciendo calidad de obra terminada.

Art. 121. Deberán utilizarse materiales dignos, ponderados de buena conservación, teniendo en cuenta las condiciones climatológicas y evitando el envejecimiento prematuro mediante la elección de los más adecuados.

Así, en todo proyecto de edificación se acompañará especificación detallada de los materiales de cerramiento, describiendo con la máxima exactitud el aspecto de los mismos.

Art. 122. Sobre las alturas fijadas por las distintas ordenanzas reguladoras, solo podrán colocarse elementos exclusivamente decorativos como cornisas, aleros, frontones, rótulos, etc., aparte de los elementos enumerados en el artículo 6, párrafo 3.º, de estas Ordenanzas que deberán realizarse en las mismas condiciones de ornato e higiene.

Art. 123. Se prohíben los luminosos de neón o análogos que por su tamaño, color o tipo de letra perjudiquen el conjunto urbano.

Art. 124. Todas las parcelas deberán cerrarse con arreglo a las especificaciones que para cerramiento, se señalan a continuación:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a los linderos y alineaciones exteriores de la parcela, no permitiéndose retranqueos.

Los cerramientos de parcela con frente a viales o espacios públicos, se realizarán mediante murete opaco de 1,00 metros de altura, medido en el punto medio de la alineación exterior y cerramiento diáfano de malla metálica o similar, hasta una altura total de 2,00 metros. Por encima de esta altura sólo se permitirán elementos vegetales.

Cuando la diferencia de cotas entre los puntos extremos del cerramiento de parcela sea superior a 1,00 metros, éste deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar el límite anterior.

Los lugares de acceso deberán cerrarse con puertas practicables diáfanos de 2,00 metros de altura.

Art. 125. Los espacios libres no edificados, resultantes de los retranqueos y separación a linderos, establecidos en las presentes Ordenanzas, 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 y escombros.

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, ocultos por cuerpos de edificación.

## CAPÍTULO 5

### NORMAS PARTICULARES

#### Sección 1. Zona industrial y de servicios

Art. 126.1. El ámbito de esta zona comprende las zonas delimitadas en el Plano de Zonificación. Las ordenanzas reguladoras de la edificación contenidas en este capítulo, no serán de aplicación para el caso de edificios públicos singulares, destinados a equipamientos comunitarios.

Art. 127. La zona se define como de industria de tamaño medio, con ocupación semi-intensiva de parcela, adosada o entre medianeras, retranqueada de la alineación exterior.

Art. 128. Tendrán consideración de parcelas mínimas las que no superen los 350 m<sup>2</sup> y un ancho mínimo de fachada de 12,00 m.

Art. 129. El parcelario que se indica en el plano de Parcelario, tendrá carácter no vinculante, pudiéndose modificar mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, a excepción de las parcelas destinadas a equipamientos y dotaciones públicas.

Art. 130. Las líneas de edificación a frente de vial o espacio público, resultado de los retranqueos establecidos en el Plano de Ordenación Alineaciones, tendrán carácter obligatorio.

La profundidad de los retranqueos serán opcionales de 5 m a fachada y 3 m linderos laterales y posteriores.

Art. 131. No se permitirán separaciones a linderos laterales ni a testeros, salvo los derivados de la aplicación del artículo anterior, los precisos para la formación de patios interiores en las condiciones fijadas por el Artículo siguiente y con las excepciones señaladas en el Plano de Ordenación Propuesta-Parcelario.

Art. 132. La ocupación máxima de la parcela no se fija.

Art. 133. La edificabilidad máxima permitida será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad total del polígono no superará, según este índice, los 12.863,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Art. 134. Los cuerpos principales de la edificación que presenten fachada a vía o espacio libre de uso público, mantendrán una altura de cornisa máxima de nueve (9) metros.

Art. 135. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros.

La altura máxima de bloques o edificios representativos será de dos plantas.

Los elementos aislados indispensables para el funcionamiento de la industria podrán superar dicha altura.

Art. 136. El uso dominante, en esta zona, será el industrial y de servicios en todas las categorías definidas en el artículo 12 de estas Normas Urbanísticas. Para el caso de industrias o instalaciones especialmente peligrosas o contaminantes, deberá recabarse informe previo a la concesión de la licencia, de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, en cuanto a la idoneidad de localización en el Polígono, por ser este el órgano que deba seguir en su caso el correspondiente trámite ambiental.

Art. 137. Serán usos compatibles en esta zona, los establecidos en la letra c) del art. 19 de estas Ordenanzas.

Art. 138. Serán usos complementarios en esta zona los establecidos en la letra d) del art. 19 de estas Ordenanzas, con las limitaciones que en el mismo se establecen.

Art. 139. Quedan prohibidos los restantes usos en esta zona.

Art. 140. Se preverá en el interior de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida y exteriormente se preverá entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, reservándose un 2% para usuarios minusválidos.

Art. 141. Quedan prohibidos los cuerpos salientes del plano de fachada, permitiéndose los demás elementos salientes de fachada, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Generales de este Proyecto de Innovación.

Art. 142. En general, la edificación deberá ser especialmente cuidada tanto en composición como en materiales de fachada.

Los cuerpos de la edificación que presenten fachada a vial o espacio público, deberán componerse de forma unitaria, recomendándose el dominio del hueco sobre el macizo y estableciéndose una proporción mínima del 30%.

El acabado y material de fachada serán uniformes, quedando prohibido expresamente aquellas de fábrica de ladrillo o bloque no preparados para cara vista, que no vayan a ser sometidas a revestimiento y acabado posterior.

## Sección 2. Zona dotacional

Art. 143. Comprende la parcela grafiada dotacional en los Planos de Ordenación Zonificación.

Art. 144. Esta zona se define como de reserva para servicios de interés público y social, prevista para los siguientes usos:

a) Equipamiento comercial (>/= 1%).

b) Equipamiento social (>/= 1%).

c) Deportivo (>/= 2%).

Art. 145. Los establecimientos comerciales podrán ser independientes, agrupados en un mismo edificio con accesos e instalaciones.

Art. 146. El equipamiento social de uso público podrá estar ubicado en un mismo edificio con acceso e instalaciones comunes, exclusivamente dedicado a este uso, o bien, junto a las instalaciones de uso comercial, en un edificio que englobe ambos usos.

Art. 147. La parcela mínima edificable en esta zona será igualmente 350 m<sup>2</sup>.

Art. 148. Las líneas de edificación serán las establecidas en el Plano de Ordenación Alineaciones. No se obliga a retranqueo.

Art. 149. La franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la línea de separación mínima a linderos, podrá ocuparse con porches o galerías porticadas no delimitadas por cerramiento alguno. Esta superficie no computará a los efectos de aprovechamiento.

Art. 150. La ocupación máxima de la parcela no se fija.

Art. 151. La edificabilidad máxima será de 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el equipamiento social y comercial, y para el uso deportivo no está limitada.

Art. 152. La altura máxima para estos usos será de 7,5 m.

Art. 153. El número máximo de plantas será de dos.

Art. 154. El uso exclusivo será el comercial, el de actividades socio- culturales públicas, servicios urbanos y deportivo.

Se permite como usos complementarios el de aparcamientos y jardines.

Se prohíben los restantes usos.

Art. 155. La edificación deberá ejecutarse mediante un proyecto unitario que contemple la ordenación pormenorizada de la parcela y responda al carácter singular y representativo de estos usos.

También se permitirán proyectos unitarios, diferenciados para cada uso: El comercial y el socio-cultural dentro de cada parcela.

## Sección 3. Zonas verdes

Art. 156. Comprende la delimitación grafiada como sistema de espacios libres de dominio y uso público, en los Planos de Ordenación Propuesta.

Art. 157. La zona se define como de reserva para el establecimiento de jardines y áreas de recreo de uso público.

Art. 158: La edificabilidad máxima de las parcelas será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computables sobre la superficie total de la zona regulada en esta Sección 3.

La altura máxima será igual o inferior a 4 metros, en una sola planta. El volumen máximo de cada edificación permitida será de 25 m<sup>3</sup>.

Art. 159. El uso dominante será el de Parque y Jardines para recreo y expansión de la población.

Se permiten como usos complementarios el comercio en kiosco; bares, venta de refrescos, venta de flores, de prensa y similares: Cabinas telefónicas e instalaciones de las redes de servicio.

Art. 160. Los jardines y áreas recreativas deberán acondicionarse, al menos en un 50% de su superficie, para plantaciones y arbolado.

Art. 161. La ocupación de cualquier área pública, total o parcialmente, incluyendo el depósito de artículos, máquinas o materiales no utilizados en el acondicionamiento de las propias zonas verdes, requerirá el permiso correspondiente de la autoridad municipal, que serán de carácter transitorio, definiendo los límites especiales y temporales de dicha autorización.

## Sección 4. Zona de viales y acerados

Art. 162. Comprende los espacios destinados a red viaria rodado, peatonal y aparcamientos anejos.

Queda expresamente prohibida la utilización de esta superficie para acopio de materiales o cualquier otro tipo de aprovechamiento, aún cuando fuese de forma circunstancial o transitoria.

## Sección 5. Zona de aparcamientos

Art. 163. Comprende los espacios destinados a aparcamientos de vehículos.

Queda expresamente prohibida la utilización de esta superficie para acopio de materiales o cualquier otro tipo de aprovechamiento, aún cuando fuese de forma circunstancial o transitoria.

## CAPÍTULO 6

## CONTROL MEDIOAMBIENTAL

6. Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento.

La modificación puntual al quedar clasificada como Suelo Urbanizable Ordenado, está afectada por todo lo dispuesto en la normativa de este uso del suelo. El plan parcial incluirá entre sus determinaciones, tanto para las obras de urbanización como para las actividades que se ubiquen las medidas de protección y mejora medioambiental que se relacionan a continuación, según los diversos recursos del medio ambiente a proteger que pueden afectarse de forma negativa.

a) Los Proyectos de Urbanización incluirán en su contenido las medidas necesarias para garantizar el control sobre los residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de los diferentes sectores, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

b) Los parámetros de vertidos de la futura EDAR del Polígono Industrial deberán cumplir al menos los siguientes requisitos:

- Requisitos del Anexo I del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, Normas aplicables al Tratamiento de aguas residuales urbanas.

- Requisitos del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Ley de Aguas.

- Requisitos del Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba El Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

La Justificación del cumplimiento de dicha normativa deberá hacerse en los proyectos de actividad que se realicen.

c) Previa a la aprobación de los Proyectos de Urbanización deberá justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

d) Se evitará la circulación de vehículos y maquinaria pesada y descarga de los materiales fuera de los lugares previstos, a fin de no compactar suelos innecesariamente.

e) En la normativa para proyectos urbanísticos, se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentaciones, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

f) En el 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 lo dispuesto en el art. 5.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

g) Las obras de urbanización pretenderán la implantación de servicios generales de infraestructura que se conectarán con los actualmente existentes en el polígono. Deberán realizarse mediante canalizaciones subterráneas y los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, para adaptar las pendientes a las necesidades de la ordenación propuesta.

h) La red de saneamiento deberá realizarse con materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas.

i) Durante las obras de urbanización se habrán de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.

j) Los escombros procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como los resultantes de la urbanización de los terrenos, deberán ser trasladados a vertedero autorizado, o reutilizados como material de relleno. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada; ni vertidos en arroyos.

k) El viario y la edificación se adaptarán lo máximo posible a la topografía del terreno para evitar alteraciones excesivas en el relieve de la zona, teniendo en cuenta las condiciones desfavorables por la topografía y litología de los terrenos.

l) La tierra vegetal que sea retirada con motivo de la urbanización y edificación de los terrenos en cuestión, será copiada y debidamente conservada, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

m) Se hará formando caballones de altura máxima de 1,5 metros.

n) Se evitará el acceso de la maquinaria pesada en zonas de acopio.

o) Se procederá al mantenimiento en vivo, esto es, sembrado, abonado y riegos periódicos de modo que se mantengan sus cualidades de fertilidad y estructura en las mejores condiciones

p) La tierra vegetal se empleará bien en el acondicionamiento de las zonas verdes, tanto públicas como privadas, bien para su extendido sobre áreas agrícolas, o bien acopiarse en lugares destinados al efecto para ser utilizada en labores de restauración de zonas degradadas.

q) Se evitará las incineraciones de materiales sobrantes de las obras y de cualquier otra emisión de gases que perjudiquen a la atmósfera.

r) Debido al posible peligro sísmico de la zona, habrá que adecuarse la edificación y la urbanización a las Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE 94).

s) Las edificaciones adoptarán las características necesarias en cuanto a la tipología constructiva que contribuyan a la máxima integración paisajística.

#### Fase de ejecución de las obras:

Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

Los camiones deben cubrir su carga con lonas durante los traslados, para evitar la dispersión de partículas de la atmósfera.

Con respecto al ruido, se respetarán los niveles de emisión en determinados horarios establecidos en la normativa, limitando los trabajos en periodo nocturno. Tanto en la fase de ejecución como en la de funcionamiento, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra contaminación acústica en Andalucía, que así mismo se recoge la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Los residuos de obra deberán ser transportados a vertederos de inertes o plantas de tratamiento controlados, debidamente legalizadas. Este condicionante deberá aparecer expresamente en todos los Pliegos de Condiciones Técnicas de Ejecución o documento similar.

Se evitará y controlará por parte del Ayuntamiento los vertidos incontrolados de residuos sólidos urbanos o agrarios que eventualmente puedan emplazarse en las parcelas sin edificar, por lo que como medida de control deberá exigirse el vallado de las mismas.

#### Fase de funcionamiento:

Toda la actividad que se implante en las zonas industriales tendrá que disponer en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en las zonas industriales, se habrá de elaborar un plan de emergencia exterior, contado para ello con el apoyo

del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados, Sin perjuicio de lo establecido en la legislación particular de aplicación.

En el diseño de las zonas verdes, se utilizarán especies arbóreas de crecimiento rápido de origen autóctono.

Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos.

Teniendo en cuenta la existencia de una vivienda en las inmediaciones del polígono, se ampliará en la medida de lo posible la zona verde en la parte sureste del polígono.

Con respecto a la Ley 10/98, de 21 de abril, relativa a los residuos, el polígono industrial deberá incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos sólidos urbanos, que deberán enviarse, preferentemente a una planta de tratamiento.

Las operaciones de gestión de residuos sólidos no peligrosos urbanos se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 10 del Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos.

Las operaciones de gestión de residuos sólidos no peligrosos industriales se llevarán a cabo por las industrias.

Para facilitar la recogida de los residuos peligrosos que se generen las actividades del polígono industrial, se creará una infraestructura de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de los mismos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo, tal y como se prevé en el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía. La gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

El punto limpio deberá aparecer reflejado en la cartografía de planeamiento con el suficiente grado de detalle.

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

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

La red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo, siempre que sea técnicamente viable. Debiendo ejecutarse con materiales cuya calidad garantice la no aparición de fugas. No se admitirá el uso fosa séptica.

Según a la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

La EDAR se encuentra incluida en el apartado 33 del Anexo II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, se deberá someter al correspondiente procedimiento establecido por el Decreto 153/1996, de 30 de abril, Reglamento de Informe Ambiental con carácter previo a la construcción de la misma.

La EDAR deberá estar instalada y lista para su funcionamiento con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que no pueda ser tratado por la futura EDAR del polígono industrial y/o supere los parámetros establecidos en la legislación vigente habrá de efectuar un tratamiento previo de este vertido o en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapta a las Normativas legales que le sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

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 de servicios (ejemplo: inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos).

#### 6.2. Medidas de control y seguimiento.

Se evitará y controlará la generación de vertidos incontrolados de residuos sólidos urbanos que eventualmente puedan emplazarse en parcelas sin edificar.

Además se deberá realizar la siguiente vigilancia ambiental:

- Control de polvo en la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo aconsejen.

- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la Normativa urbanística y la legislación vigente.

- Se vigilará que no realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra, salvo que condicione una zona que garantice el que no se derive afecciones por derrames. Los Proyectos de Urbanización incluirán la obligación para el constructor de mantener la maquinaria a emplear en perfecto estado.

- Control de los procesos erosivos que se produzcan con los movimientos de tierra de las diferentes actuaciones. En caso que se produzcan, el responsable de las obras valorará su incidencia, comunicando a la Delegación Provincial de Medio Ambiente las medidas que se adoptarán en caso de ser necesarias.

- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

El vertido de efluentes industriales a la red de alcantarillado deberá cumplir con los condicionantes mínimos siguientes:

- Temperatura	20 °C
- pH	5.5-9.5
- Sólidos en suspensión	300 mg/l
- Materiales sedimentables	2 mg/l
- Sólidos gruesos	ausentes
- DBO	5 mg/l- 300 mg/l
- DBQ	500 mg/l
- Color	Inapreciable en disolución 1/40
- Aluminio	2 mg/l
- Arsénico	1 mg/l
- Bario	20 mg/l
- Boro	10 mg/l
- Cadmio	0,5 mg/l
- Cromo III	4 mg/l
- Cromo IV	0,5 mg/l
- Hierro	10 mg/l
- Manganeso	10 mg/l
- Níquel	10 mg/l
- Mercurio	0,1 mg/l
- Plomo	0,5 mg/l
- Selenio	0,1 mg/l
- Estaño	10 mg/l
- Cobre	10 mg/l
- Cinc	20 mg/l
- Cianuros	1 mg/l
- Cioruros	2.000 mg/l
- Sulfuros	2 mg/l
- Sulfitos	2 mg/l
- Fluoruros	12 mg/l
- Fósforo total	20 mg/l
- Amoniaco	50 mg/l
- Nitrógeno nítrico	0 mg/l
- Aceites y grasas	40 mg/l
- Fenoles	1 mg/l
- Aldhidos	2 mg/l
- Detergentes	6 mg/l
- Pesticidas	0,05 mg/l

Cualquier actividad que supere los límites exigidos habrá de adoptar un sistema propio de corrección de sus aguas residuales.

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 4129.

Jaén, 27 de enero de 2016.- El Delegado, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.