

### 3. Otras disposiciones

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

*Resolución de 3 de mayo de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 22 de diciembre de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo de la Modificación de la Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para ampliación del área industrial con el nuevo Sector SUO-I-1, en el término municipal de La Puerta de Segura (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 22 de diciembre de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo de la Modificación de la Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal para ampliación del área industrial con el nuevo Sector SUO-I-1, en el término municipal de La Puerta de Segura (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 7638.

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 22 de diciembre de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-038/13 La Puerta de Segura, Modificación de la Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para ampliación del área industrial con el nuevo Sector SUO-I-1, en el término municipal de La Puerta de Segura (Jaén) (Anexo I).

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

#### ANEXO I

Resolución de 22 de diciembre de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente de planeamiento 10-038/13 La Puerta de Segura, Modificación de la Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para ampliación del área industrial con el nuevo Sector SUO-I-1, en el término municipal de La Puerta de Segura (Jaén)

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 de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para ampliación del área industrial con el nuevo Sector SUO-I-1 así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de La Puerta de Segura, eleva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

## ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de La Puerta de Segura, 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 julio de 2013, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales, y habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en un diario de difusión provincial con fecha de 31 de agosto de 2013, en el BOP de 29 de agosto de 2013 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, presentándose una alegación a la misma, y que fue estimada en acuerdo plenario de 17 de marzo de 2016.

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 de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para ampliación del área industrial con el nuevo Sector SUO-I-1, debidamente diligenciado, una vez Aprobado Provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 11 de octubre de 2017, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitidos por los servicios municipales.

Tercero. Que esta propuesta tiene como objeto la innovación por Modificación de la Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, para cambiar la clasificación urbanística del suelo afectado de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Ordenado, identificado como SUO-I-1, creando una nueva área para uso global industrial.

Los terrenos se encuentran al noroeste del núcleo urbano, en paralelo al actual Polígono Industrial Llanos de Armijo, y al norte de la Ctra. A-310, en dirección a Puente de Génave, ocupando una superficie total de 5,34 ha y una edificabilidad global de 0,74 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

La propuesta incluye la ordenación pormenorizada, con Planos, Ordenanzas, Estudio Económico y Ficha, y prevé la ejecución por el Sistema de Gestión por Cooperación en un plazo de 2 años. Se establecen reservas para dotaciones públicas de 7.472 m<sup>2</sup>s, y 5.337 m<sup>2</sup> para el Sistema Local de Espacios Libres, lo que supone el 10% del sector, así como 2.135 m<sup>2</sup> para equipamiento comercial. De igual modo, se incluyen reservas para aparcamientos, tanto públicos como privados. Se recoge la tipología edificatoria con alineación a fachada y alturas de 9,0 m para las naves industriales y 8.2 m para edificios comerciales de dos plantas.

Cuarto. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, en adelante CTOTU, en sesión celebrada el día 19 de julio de 2017 acordó suspender la aprobación definitiva del documento de modificación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de planeamiento municipal para ampliación del área industrial con un nuevo sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-1.

Quinto. Con fecha 7 de diciembre de 2017, tiene entrada en esta Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio un nuevo documento de subsanación de las deficiencias observadas para el cumplimiento de la resolución de la CTOTU, así como acuerdo del Pleno por el que se aprueba dicho documento de cumplimiento, solicitando que se proceda a la aprobación definitiva del mismo. Visto el expediente administrativo, el Servicio de Urbanismo ha emitido informe en el que consta que se dan por subsanadas todas las deficiencias que motivaron la suspensión y que fueron las siguientes:

Inclusión del Resumen Ejecutivo de la innovación.

El apartado 9 de la Memoria del documento urbanístico, en la página 45, recoge el contenido de del Resumen Ejecutivo exigido por el artículo 19 de la LOUA, por lo que se entiende subsanado este aspecto formal.

Incorporación de planos, vigentes y propuesto, con referencia a la cartografía del planeamiento general vigente, teniendo en cuenta los límites y respetando las dotaciones públicas del polígono industrial actual, conforme a su planeamiento parcial.

Se aportan las series cartográficas con los planos 00a y 00b al documento urbanístico, el primero referido a planeamiento vigente y el segundo a la propuesta planteada. Se entiende cumplido este apartado

Previsión de las medidas de canalización precisas para evitar la inundación por el cauce público, integrando su desagüe con los existentes desde la carretera hacia el río, salvando el polígono actual; con la autorización del organismo de cuenca.

Se modifica plano núm. 12 «Trazado básico red de alcantarillado» en el que se incorpora localización para drenaje de carretera hasta río Guadalimar. Se modifica el apartado 3.5.4 de la Memoria donde se propone ampliar la cuneta con cajeros de hormigón formando una sección en V que aprovechará la pendiente para su desagüe. Se entiende cumplido este apartado.

Reordenación de la posición del acceso desde la carretera A-310, unificándolo con el existente del área industrial, conforme al Informe sectorial y a condiciones técnicas de diseño suficientes.

Se aportan al expediente informes favorables de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y de la Dirección General de Infraestructuras que avalan la propuesta de ordenación presentada, con lo que se entiende subsanado este apartado.

Reducción de la edificabilidad global a un nivel más acorde con el uso industrial previsto, con relación a las tipologías usuales y con la edificabilidad neta

Se modifica la ficha del Sector, el artículo 18 de las Normas Urbanísticas y el plano núm. 08, pasando la edificabilidad de 0,74 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lo que supone unas condiciones edificatorias más acordes con el uso industrial, con lo que también queda subsanada esta deficiencia.

Previsión de la dotación pública de equipamiento con cesión gratuita al municipio.

Se modifica apartado 3.7.1 de la Memoria donde se determina que se ceden al municipio 2.135 m<sup>2</sup> de suelo (3.736 m<sup>2</sup>t) para equipamiento comercial, equivalente al 4% de la superficie del sector, tal y como establece el art. 17 de la LOUA.

Armonización de las superficies edificables entre los diferentes documentos del proyecto.

Se corrigen las discrepancias existentes entre la Memoria y el Anejo Resumen respecto a las superficies edificables

Previsión de los costes precisos para remoción de los usos, edificaciones y construcciones que resultan incompatibles con la ordenación.

Se incorpora al apartado 5.2 de la Memoria aquellos elementos que es necesario demoler o eliminar por ser incompatibles con la ordenación prevista, en concreto, la eliminación de la estructura metálica y cubierta de un antiguo horno de industria cerámica, y la línea eléctrica de media tensión que atraviesa el sector. Se entiende subsanado este apartado.

Previsión de dotación suficiente de abastecimiento de agua potable, de acuerdo con el ente comarcal gestor del servicio y el organismo de cuenca.

Se modifica apartado 3 de la Parte III del documento urbanístico (Aspectos Hidrológicos del Plan), y además se aportan Documento concesional de aguas de Agencia Andaluza del Agua; informe del Ayuntamiento sobre disponibilidad de infraestructuras, e informe sobre punta de consumo estimada por el servicio municipal que explota el sistema de abastecimiento. Con todo ello queda subsanado este apartado.

Previsión para la estación depuradora de aguas residuales, al no estar asegurada la ejecución de la general del municipio y del limítrofe, antes de la entrada en servicio del área.

Se modifica apartado 3.6.2 de la Memoria: «Infraestructuras de Servicios», así como el artículo 27.6 de las Normas Urbanísticas, donde se establece que se instalará una planta depuradora de aguas residuales en el lugar indicado en el plano 12, que queda modificado de igual modo para su implantación. Queda subsanado este apartado.

**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 está justificada por la necesidad que tiene el municipio de más suelo de uso industrial, ya que el Polígono Industrial Llanos del Armijo existente está edificado y ocupado en su práctica totalidad, siendo imposible su ampliación debido a la proximidad del Río Guadalimar, quedando por lo tanto justificada también la ubicación del nuevo Sector.

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. La CTOTU en sesión celebrada el 19 de julio de 2017, acordó suspender la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, conforme al artículo 33.2.d) de la LOUA, hasta que se corrigiese la propuesta en los aspectos anteriormente señalados en los antecedentes de hecho, y que han sido subsanados en los términos ya descritos.

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

**R E S O L U C I Ó N**

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para ampliación del área industrial con el nuevo Sector SUO-I-1, 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.

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 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, 22 de diciembre de 2017, el Vicepresidente Tercero de la CTOTU, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.

## ANEXO II

### CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

#### TÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

###### Artículo 1. Objeto, ámbito de aplicación.

Este documento constituye la Normativa Urbanística del sector «SUO-I-1» cuya delimitación y ordenación detallada es el objeto de esta Innovación Cuarta de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de La Puerta de Segura parcialmente adaptadas a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

###### Artículo 2. Vigencia.

1. Esta Innovación del planeamiento general entrará en vigor tras la aprobación definitiva de este instrumento de planeamiento y la publicación de su normativa en el boletín oficial que corresponda.

2. Con arreglo al art. 35.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), la vigencia de este instrumento de planeamiento es indefinida.

###### Artículo 3. Documentación del Plan.

1. El contenido documental de este instrumento de planeamiento es el siguiente:

- a) Parte I: Documento urbanístico,
- b) Parte II: Estudio ambiental estratégico y
- c) Parte III: Aspectos hidrológicos.

2. Las normas sectoriales citadas en estas Normas Urbanísticas y en los demás documentos del Plan serán de aplicación mientras se encuentren en vigor y, en caso de que se modifiquen o deroguen, se estará a lo que determinen las disposiciones que lo hagan.

###### Artículo 4. Clasificación del suelo y desarrollo urbanístico.

1. Como resultado de esta innovación, los terrenos a los que se refiere se incorporan a la clase de suelo urbanizable constituyendo el denominado sector «SUO-I-1» destinado al uso característico industrial.

2. El desarrollo urbanístico del sector se completará en el momento de la recepción de las obras de urbanización precisas para dotarlo de las infraestructuras de los servicios urbanísticos básicos necesarios para dar soporte a las actividades previstas y se adecue la estructura de la propiedad a la zonificación establecida en este Plan realizando las cesiones obligatorias al Ayuntamiento.

3. La ordenación detallada del sector podrá ser completada con un estudio de detalle que se formule con cualquiera de las finalidades indicadas para esta figura de planeamiento en el artículo 15 de la LOUA.

4. El sector «SUO-I-1» constituye su propia área de reparto.

5. Todo el sector constituye una unidad de ejecución única. Sin embargo, se podrán delimitar otras de menor extensión con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 106 de la LOUA.

6. El sistema de actuación correspondiente a cada unidad de ejecución delimitada es el de cooperación.

7. El plazo máximo para llevar a cabo el desarrollo urbanístico del sector es de ocho años.

## TÍTULO II

### REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

Artículo 5. Usos característicos, admitidos, admisibles y prohibidos o no admitidos.

1. Uso característico es el predominante y de implantación mayoritaria en el sector.

2. Uso admitido es aquél distinto del característico cuyo desarrollo legitima el planeamiento urbanístico por no estar sometida su autorización a ningún trámite ambiental o de otra naturaleza.

3. Uso admisible es aquél distinto del característico cuyo ejercicio está permitido por el planeamiento urbanístico si bien su autorización requiere adicionalmente la aprobación de algún trámite ambiental o de otra naturaleza. La admisibilidad de un uso no implica su libre implantación sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea a la del uso característico in perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

4. Uso prohibido o no admitido es el no permitido en la normativa urbanística en vigor, así como aquéllos que, sin estar considerados como incompatibles, superen los umbrales en intensidad o forma de uso establecidos en estas Normas Urbanísticas o en las normas sectoriales que sean de aplicación.

#### CAPÍTULO II

##### Uso industrial y almacenes

##### Sección primera. La industria en general

Artículo 6. Definición de industria en general.

La actividad industrial consiste en el almacenamiento de materias primas, su manipulación y transformación para la obtención de un producto, el eventual envasado de éste, su almacenamiento temporal, transporte y distribución.

Artículo 7 Condiciones generales de los locales.

1. La iluminación de los locales en los que los operarios desarrollen sus actividades deberán tener como mínimo una superficie libre de dos metros cuadrados por cada trabajador y un volumen de diez metros cúbicos por trabajador. La altura libre mínima será de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m) salvo en oficinas y despachos que podrá reducirse a los dos metros y medio.

2. La iluminación y la ventilación de los locales serán obligatorias y podrán ser de origen natural o artificial. En el caso de ser artificial se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

3. En todo caso se estará a lo establecido en la siguiente tabla:

ZONA O LUGAR DE TRABAJO	NIVEL MÍNIMO DE ILUMINACIÓN (LUX)
Zonas donde se ejecutan las tareas con	
* Exigencias visuales bajas	100
* Exigencias visuales moderadas	200
* Exigencias visuales altas	500
* Exigencias visuales muy altas	1.000
Áreas o locales de uso ocasional	50
Áreas o locales de uso habitual	100
Vía de circulación de uso ocasional	25
Vía de circulación de uso habitual	50

4. El nivel de iluminación de una zona en la que se ejecute una tarea se medirá a la altura donde ésta se realice; en el caso de zonas de uso general a 85 cm del suelo y en el de las vías de circulación a nivel del suelo.

5. Además, de lo anterior, se cumplirá con lo establecido en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales y seguridad e higiene en el trabajo, así como en los distintos reglamentos que la desarrollan.

6. Para permitir la toma de muestras individualizadas, en cada parcela de los nuevos polígonos industriales se colocará un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes.

7. El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar tomas de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de las normas sobre vertidos.

8. Los espacios abiertos necesarios para alguna fase de producción no serán visibles desde los viales.

9. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

10. Se hará 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.

### Sección segunda. Almacenes

#### Artículo 8. Definición de almacén.

1. Se entiende por almacenamiento el depósito temporal de productos elaborados industrialmente previo a su distribución o venta.

2. A los efectos de esta sección, no constituye depósito, el almacenamiento de materias primas ni de mercancías obtenidas en procesos industriales que se depositen en locales anexos a sus puntos de producción.

3. Tampoco constituye depósito el almacenamiento de mercancías en locales anexos a sus puntos de venta siempre que la superficie libre de las áreas destinadas a almacén no supere los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 9. Condiciones generales de los locales.

Aparte de cumplir con las normas sectoriales que sean de aplicación, estos locales satisfarán también las condiciones dadas en esta normativa para los destinados a la actividad industrial.

### CAPÍTULO III

#### Regulación del uso comercial

Artículo 10. Definición.

1. Es el que se desarrolla en locales al servicio del público en general destinados a la compraventa al por menor y por mayor y/o a la permuta de mercancías comprendidas en los siguientes grupos:

- a) Alimentación.
- b) Vestido, calzado y tocado.
- c) Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- e) Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- f) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música y
- g) Varios.

2. También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre en la que predomine la parte comercial.

3. Se incluirá además por el fin que tiene, el servicio público de transporte de viajeros y mercancías.

Artículo 11. Condiciones generales del uso comercial.

1. En lo relativo a altura máxima de la edificación y ocupación de la parcela sobre la que se construya, la edificación se ajustará a la normativa propia de la zona en la que se levante.

2. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y, en su caso, no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con una vivienda.

3. Si en el edificio hay una vivienda, ésta dispondrá de accesos, escaleras y ascensores independientes.

4. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con la vivienda adscrita en su caso al mismo, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

5. La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del sótano que deberá tener una altura libre mínima de 2,70 metros.

6. Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de un metro y medio. ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

7. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que serán revisadas antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

8. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el servicio municipal correspondiente.

9. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

10. Se exigirán las instalaciones necesarias para evitar al vecindario y viandantes molestias por olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

#### CAPÍTULO IV

##### Regulación de los sistemas locales

###### Artículo 12. Definición.

Los sistemas locales están constituidos por los terrenos destinados a parques y jardines y a la red viaria, incluso las plazas de aparcamiento anejas a ella.

###### Artículo 13. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales.

Los terrenos afectados por sistemas locales deberán adscribirse al uso público, estarán destinados al uso señalado en este Plan Parcial y deberán ser cedidos al Ayuntamiento de manera gratuita y libre de cargas.

###### Artículo 14. Regulación del sistema local de espacios libres.

1. Comprende los suelos destinados a parques y jardines urbanos.

2. Los terrenos destinados a parques urbanos se dotarán de arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que éstos ocupen más del cinco por ciento (5%) de la superficie del área en cuestión.

3. En parques y jardines se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

a) De manera preferente se emplearán especies vegetales autóctonas que serán mantenidas por los correspondientes servicios municipales, especialmente en periodos de sequía.

b) Las semillas y las plantas procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona.

c) Las plantaciones se realizarán teniendo en cuenta la capacidad de drenaje del terreno y según disposiciones parecidas al paisaje existente, con bordes difusos y evitando formas geométricas marcadas.

d) Se conservará y potenciará la vegetación de ribera en el entorno de los arroyos.

e) Se procurará utilizar materiales como albero o arena, tratando de evitar el uso de hormigón y mezclas bituminosas.

f) Se observarán las condiciones para la construcción de parques y jardines que impone el artículo 4.3.6 de las Normas Urbanísticas del planeamiento superior vigente.

###### Artículo 15. Regulación del sistema local de comunicaciones.

1. Comprende los terrenos destinados a la circulación peatonal y/o rodada dentro del sector así como los ocupados por las conexiones de éste con la red exterior de comunicaciones. También forman parte de él los ocupados por las plazas de aparcamiento situadas fuera de las propiedades particulares.

2. Se observarán las condiciones para la construcción de pavimentos que impone el artículo 4.3.1 de las Normas Urbanísticas del planeamiento superior vigente.

**TÍTULO III****REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Artículo 16. Tipología de la edificación.

1. La tipología de los edificios estarán en consonancia con las actividades que se desarrollen en ellos y con estas Normas Urbanísticas.

2. Los edificios destinados a equipamientos comunitarios de carácter comercial, cultural, etc., cumplirán con lo dispuesto en la Ordenanza Octava (equipamientos y servicios) de las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente en el municipio (artículo 3.9.10 de las mismas).

Artículo 17. Condiciones geométricas de la parcela mínima edificable.

Para que una parcela sea edificable se han de dar simultáneamente las dos siguientes condiciones:

- a) Que su superficie sea igual superior a doscientos quince (215) metros cuadrados y
- b) Que tenga un frente a la vía pública igual o superior a diez (10) metros lineales.

Artículo 18. Condiciones geométricas de la edificación.

1. La edificabilidad máxima sobre terrenos situados en manzanas destinadas al uso industrial se fija en uno coma veinticinco (1,25) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela neta edificable.

2. En edificios para industria la altura máxima será de nueve (9) metros medidos entre el punto más elevado de la estructura y la proyección horizontal de éste sobre la rasante del terreno la vía pública. Para la determinación de la altura máxima, no se consideran como edificación elementos tales como maquinaria, antenas, chimeneas, cintras transportadoras, postes del tendido eléctrico, depósitos aéreos, aparatos de elevación, etc.

En edificios para usos comerciales, se permiten dos plantas construidas con una altura máxima de 8,20 metros.

3. No se admiten retranqueos de fachadas respecto de la vía pública. No son preceptivos los retranqueos a linderos laterales y traseros, pero si se adoptan, su valor mínimo será de cinco metros (5,00 m).

4. En edificios en manzanas para industria se permite la construcción de una planta de piso con la condición de que la superficie total edificada no exceda de la asignada en virtud de lo dispuesto en el apartado primero de este artículo. Esta planta superior podrá ser al uso de oficina de la propia industria, almacén, aseos o vestuarios.

5. La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de 25 grados respecto a la horizontal.

6. Se colocarán petos en la coronación de las fachadas para ocultar la forma geométrica de los pórticos a dos aguas. Los paneles prefabricados de hormigón empleados como cerramientos exteriores serán de superficie lisa.

7. Aunque la composición arquitectónica es libre, los paramentos vistos tendrán un tratamiento adecuado al medio urbano en el que se sitúe la construcción.

8. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

9. Se hará 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.

10. Las industrias que necesiten espacios abiertos para fases de su proceso de productivo deberán desarrollarlas en terrenos que no sean visibles desde los viales y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

## Artículo 19. Condiciones de uso.

1. El uso característico del suelo del sector «SUO-I-1» es el industrial que comprende la industria en general y el almacenamiento de materias primas, productos en elaboración y terminados.

2. Se permite la construcción de edificios destinados a usos administrativos, comerciales, oficinas y, en general, los que constituyan dotaciones comunitarias al servicio de áreas industriales.

3. Es obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela edificable por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de techo edificado.

4. Se permite la construcción de una vivienda adscrita y vinculada a una instalación industrial o comercial al servicio de la guarda de la misma siempre que la superficie edificada para el uso principal sea igual superior a dos mil metros quinientos (2.500) cuadrados. La superficie construida de la vivienda no superará los ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados y no podrá ser objeto de segregación de la parcela sobre la que se ubica la industrial o comercio.

5. En el ámbito del sector se permite el ejercicio de actividades inocuas.

6. Los índices de ruido máximos permitidos son los indicados en la Tabla II del artículo 9 del Decreto 6/2012 para el tipo de áreas b.

7. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular del tráfico rodado.

8. En las viviendas ligadas a industrias o comercios se deberán cumplir los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales y administrativos, recogidos en la tabla IV del Decreto 6/ 2012. Asimismo, se deberán cumplir los valores objetivos de calidad acústica para vibraciones recogidas en la tabla V del Decreto 6/2012, de 17 de enero.

9. Sin perjuicio de otras limitaciones por la normativa que sea de aplicación a cada caso, las actividades que requieran el trámite de Autorización Ambiental Unificada sólo se podrán ejercer sobre parcelas de más de dos mil quinientos metros cuadrados de superficie.

10. No se permiten actividades cuya autorización esté sometida al trámite de Autorización Ambiental Integrada establecido en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

11. En áreas industriales son admisibles las actuaciones sometidas al trámite de Calificación Ambiental con las limitaciones expresadas a continuación y sin perjuicio del cumplimiento de otras normas sectoriales de aplicación:

1	Doma de animales y picaderos	No se permite
2	Lavanderías	Admisible Hasta 15 kW de potencia instalada
3	Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa	Admisible Hasta 15 kW de potencia instalada
4	Almacenes al por mayor de plaguicidas	No se permite
5	Almacenamiento y venta de artículos de droguería y perfumería	Admisible
6	Aparcamientos de uso público sin interés metropolitano	Admisible
7	Estaciones de autobuses sin interés metropolitano	No se permite
8	Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos e inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno	No se permite
9	Discotecas y salas de fiesta	No se permite
10	Salones recreativos. Salas de bingo	No se permite
11	Cines y teatros	No se permite
12	Gimnasios	Admisible
13	Academias de baile y danza	No se permite
14	Talleres de género de punto y textiles, con la excepción de las labores artesanales	Admisible
15	Estudios de rodaje y grabación	Admisible

00135288

16	Carnicerías. Almacenes y venta de carnes	No se permite
17	Panaderías u obradores de confitería	Admisible
18	Fabricación artesanal y venta de helados	Admisible
19	Almacenes o venta de congelados	Admisible
20	Almacenes o venta de frutas o verduras	Admisible
21	Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freiduría de patatas	Admisible
22	Almacenes de abonos y piensos	Admisible
23	Talleres de carpintería metálica y cerrajería	Admisible
24	Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general	Admisible
25	Lavado y engrase de vehículos a motor	Admisible
26	Talleres de reparaciones eléctricas	Admisible
27	Talleres de carpintería de madera	Admisible
28	Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos	Admisible
29	Talleres de orfebrería	Admisible
30	Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles	No se permite
31	Establecimientos de venta de animales	No se permite
32	Instalaciones de almacenamiento de chatarra y desguace en general	No se permite
33	Instalaciones para la fabricación de aglomerado de corcho	No se permite
34	Instalaciones para el trabajo de metales	No se permite
35	Instalaciones para la transformación de la madera y fabricación de muebles	No se permite
36	Supermercados y autoservicios	Admisible
37	Bares, restaurantes y cafeterías	Admisible
38	Tanatorios	Admisible
39	Almacenes en general	Admisible
40	Explotaciones ganaderas	No se permite

12. Otras actividades sujetas a Calificación Ambiental que, por no estar incluidas en la tabla anterior, sí son admisibles habrán de cumplir con las normas sectoriales que les sean de aplicación.

13. Las parcelas colindantes a la vía pecuaria «Cordel del Guadalimar» no podrán tener acceso rodado ni peatonal a través de ésta.

#### TÍTULO IV

#### PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 20. Prescripciones sobre los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización que se redacten para la concreción de las previsiones del Plan serán sometidos al trámite Calificación Ambiental.

2. Los proyectos de urbanización incluirán un capítulo específico sobre la prevención y corrección de los impactos identificados que se hayan de producir tanto en la fase construcción como en la de explotación de las infraestructuras a las que se refiere. La dirección facultativa de las obras dará cumplimiento de las medidas necesarias para corregir, atenuar o impedir posibles impactos ambientales.

3. Cuando proceda, los proyectos de urbanización asumirán la incorporarán con suficiente grado de detalle las medidas de protección establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental de este plan urbanístico.

4. Durante la ejecución de las obras de urbanización se tendrán en cuenta las siguientes normas a fin de evitar o aminorar emisiones a la atmósfera:

a) Mantenimiento adecuado y con seguimiento de las indicaciones de los fabricantes de la maquinaria.

b) Uso de los dispositivos reductores de emisión de polvo en los camiones y resto de maquinaria de obra civil.

c) Utilización de equipos de riego para limitar las emisiones e inmisiones de polvo.

d) El uso de maquinaria en el exterior cumplirá con lo determinado en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (BOE núm. 52, de 1 de marzo) modificado por Real Decreto 524/2006, de 28 de abril (BOE núm. 106, de 4 de mayo). A este respecto y con objeto de evitar la contaminación lumínica y las molestias por ruidos y vibraciones las obras de urbanización se desarrollarán en horario diurno.

e) Se tendrán en consideración, para la instalación de luminarias exteriores y de cara a la protección del cielo nocturno, las condiciones previstas en el Decreto 357 /2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, modificado por Decreto 6/2012.

e) En general, se utilizarán luminarias que proyecten la luz por debajo del plano horizontal. Para el alumbrado ornamental, se procurará que la disposición de luminarias sea tal que emitan su flujo luminoso de arriba hacia abajo.

f) 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.

g) 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.

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

i) Se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentación, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos procedan exclusivamente de explotaciones autorizadas.

j) En el documento por el que se otorgue una licencia de obras quedará recogida la prohibición de producir vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.

#### Artículo 21. Prescripciones sobre las emisiones de contaminantes a la atmósfera.

1. Las emisiones atmosféricas de productos potencialmente contaminantes no podrán rebasar los niveles marcados en la siguiente normativa:

a) Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera,

b) Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo, y demás normativa que desarrolle o sustituya la anterior,

c) Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se desarrolla la Ley 28/2005, de 26 de diciembre, de medidas sanitarias frente al tabaquismo y reguladora de la venta, el suministro, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco en materia de señalización y zonas habilitadas para fumar, y

d) Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el registro de sistemas de evaluación de la calidad del aire en Andalucía.

2. Se definirán las obligaciones de los titulares de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación en función de su clasificación. Las obligaciones citadas son las establecidas en cada caso en la Sección Tercera del Decreto 239/2011, de 12 de julio.

3. Los niveles de inmisión en el aire cumplirán con lo dispuesto en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero.

4. El desarrollo de actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera incluidas en el Real Decreto 100/2011 deberá contar con licencia municipal de actividad y autorización de emisiones.

5. La tramitación de la autorización de una actividad potencialmente contaminante de la atmósfera se hará con arreglo al Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el registro de sistemas de evaluación de la calidad del aire en Andalucía.

6. Los focos emisores serán acondicionados de conformidad con el decreto citado en el apartado anterior.

7. La actividad de los crematorios está sujeta al trámite de calificación ambiental por estar incluida en la categoría 13.62 del Anexo III del Decreto Ley 5/2014, de 22 de abril, que modifica el Anexo I de la Ley 7/2007, GICA.

8. En cuanto a emisiones no canalizadas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 151/2006, de 25 de julio.

9. De conformidad con el artículo 19 del Decreto 239/2011, las actividades productoras de olores molestos podrán ser requeridas antes del inicio de las mismas por el órgano ambiental competente para aportar un estudio que identifique y cuantifique las sustancias productoras y establezca medidas correctoras oportunas.

#### Artículo 22. Prescripciones sobre ruidos y vibraciones.

1. Los índices de ruido máximos permitidos son los indicados en la Tabla II del artículo 9 del Decreto 6/2012 para el tipo de áreas b.

2. La delimitación de las áreas de sensibilidad acústica queda sujeta a revisiones periódicas que deberán realizarse como máximo cada diez años desde la fecha de aprobación.

3. Con arreglo a lo dispuesto en el Estudio acústico incluido en el Anexo número 1 del Estudio Ambiental Estratégico de esta innovación, se elaborará una ordenanza municipal para regular los criterios a cumplir desde el punto de vista acústico, sobre todo en aquellas actividades industriales y/o recreativas cuya actividad genere una presión sonora igual o más de 70 dB.

4. Asimismo, se debe establecer un programa de vigilancia y control del grado de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica cada cierto tiempo y siempre y cuando se vayan otorgando licencias de actividad para ver los índices de ruido existente y poder planificar las siguientes actividades.

#### Artículo 23. Prescripciones sobre contaminación lumínica.

Los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado serán los recogidos en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y en sus instrucciones técnicas complementarias.

#### Artículo 24. Prescripciones sobre residuos urbanos.

1. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

2. La gestión tendrá la prioridad de reducir la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje. Asimismo, como principio general, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables. En el lugar indicado en el plano 08 (de zonificación) se colocará un punto limpio cuya gestión corresponderá a una entidad autorizada para ello.

3. Con arreglo a la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el Decreto 73/2013, de 30 de marzo, por el que se aprueba del Reglamento de Residuos

en Andalucía, las empresas instaladas en el sector productoras de residuos peligrosos han de presentar comunicación de sus actividades antes del inicio de las mismas.

4. Las obligaciones de los productores y poseedores de residuos de construcción y demolición están reguladas por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. De estas obligaciones quedan excluidos los residuos generados por obras menores de construcción y reparación domiciliar que tendrán la consideración de residuos urbanos, sujetos a su normativa específica.

5. Las actividades que generen residuos peligrosos deberán ser autorizadas. Si se producen residuos peligrosos en cantidad anual inferior a 10.000 kg, la actividad se considera como pequeña productora de residuos peligrosos a los efectos previstos en el Real Decreto 833/1988. Si la cantidad fuera superior, se solicitará la autorización con arreglo a lo dispuesto en la Sección 1.ª del Capítulo II y se cumplirá con las obligaciones de la Sección 2.ª del mismo Capítulo del citado Real Decreto 833/1988.

#### Artículo 25. Prescripciones sobre la calidad ambiental del suelo.

1. Los titulares de actividades potencialmente contaminadoras del suelo, por estar recogidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, 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. Este informe tendrá el alcance y el contenido mínimos establecidos en el Anexo II de dicho R.D. 9/2005.

2. Igual obligación rige para las actividades que originen el manejo o almacenamiento de más de diez toneladas anuales de una o varias de las sustancias citadas 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.

3. También están sujetas a la obligación citada en el apartado primero de este artículo las actividades que requieran el almacenamiento de combustible para uso propio superior a trescientos mil litros anuales con un volumen total de almacenamiento igual o superior a cincuenta mil litros.

4. Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante presentarán un informe de situación al tiempo de solicitar una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las potencialmente contaminantes o que supongan un cambio de uso.

#### Artículo 26. Restricciones a las radiaciones electromagnéticas.

Las limitaciones por radiaciones electromagnéticas se regirán por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

#### Artículo 27. Restricciones a los vertidos.

1. Todas las actividades que se desarrollen cumplirán con los parámetros de calidad fijados en la legislación vigente.

2. Sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse, está prohibido:

a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas,

b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo y

d) Las labores y obras en los cauces que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

3. Para permitir la toma de muestras individualizadas, será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes de cada uno de los edificios industriales. Esta previsión será tenida en cuenta en el proyecto de urbanización que se redacte para la ejecución del planeamiento.

4. El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar tomas de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios para comprobar el cumplimiento de la legislación vigente.

5. No se permitirá el uso de fosas sépticas o pozos negros y será obligatoria la conexión de los edificios a la red general municipal de saneamiento.

6. El Ayuntamiento instalará una planta depuradora para el tratamiento de las aguas residuales generadas en el polígono industrial «Llanos de Armijo» y en el sector «SUO-I-1» en el lugar indicado en el plano 12, ocupando la totalidad de parcelas catastrales 23072A01400057 y 23072A01400245 que serán adquiridas por expropiación por parte del Ayuntamiento. La mitad del importe de la adquisición tendrá la consideración de gasto de urbanización.

#### Artículo 28. Protección de la imagen urbana.

1. No se emplearán en la construcción cubiertas materiales que reflejen el sol o produzcan brillo metálico. Tampoco serán usados aquellos que, por su textura o color, produzcan la ruptura de la pauta dominante en el entorno.

2. Se prohíbe el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores, baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

3. Como norma general, se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.

4. Las técnicas y los materiales que se empleen en las obras de urbanización y de edificación serán conformes a las características geotécnicas de los terrenos que resulten de los estudios que se realicen.

5. 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. Estas infraestructuras se mantendrán en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

#### Artículo 29. Protección de los espacios libres.

1. En plantaciones y ajardinamientos se utilizarán, de manera exclusiva, especies de carácter autóctono de la zona. Se prohíbe el uso de cualquier especie exótica.

2. El mantenimiento de plantas y jardines corresponde al Ayuntamiento que lo intensificará en periodos de sequía.

3. 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. Se tendrá en cuenta el entorno en que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.

4. Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado. Alternativamente, para la misma finalidad se podrá recolectar semillas de plantas silvestres de la zona.

5. Se procurará la aplicación de tratamientos fitosanitarios integrales en los que se dé prioridad a la lucha biológica para la lucha contra plagas.

6. En los pavimentos de espacios libres se procurará utilizar materiales como albero o arena y, en la medida de lo posible, se evitará el empleo de hormigón y productos asfálticos.

Artículo 30. Protección del suelo.

1. Los contratistas de obras estarán obligados a aportar áridos para pavimentaciones, firmes, rellenos, etc., procedentes exclusivamente de explotaciones autorizadas.

2. En el documento por el que se otorgue una licencia de obras quedará recogida la prohibición de producir vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.

Artículo 31. En relación con los cauces públicos del entorno del sector.

1. Para los usos del suelo de la porción del sector perteneciente a la zona de policía de la margen derecha del Arroyo innominado 7 delimitada en el plano 04, se tendrán en cuenta las limitaciones establecidas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2. En cumplimiento de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de julio de 2017, las aportaciones del arroyo innominado 7 se canalizarán hasta el río Guadalimar de la forma indicada en el apartado 3.5.4 de la Memoria de este instrumento urbanístico y en su plano número 12.

3. La propiedad privada de los terrenos por los que circulan aguas que no pertenecen al dominio público hidráulico no faculta a sus titulares a realizar labores en ellos ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés general o de terceros, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

4. Los planes urbanísticos que se formulen en desarrollo del presente instrumento de planeamiento serán informados por la Administración competente en materia de aguas a lo largo de su tramitación.

Artículo 32. Medidas relativas a la sostenibilidad y a la programación.

1. Las instalaciones se diseñarán teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática o, en su defecto, instalando dispositivos que consigan el mismo ahorro de energía.

2. Se procurará que los edificios se doten de mecanismos de ahorro de agua y que empleen paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria. La preinstalación de los elementos citados en el apartado anterior no será obligatoria los edificios de nueva creación destinados al uso industrial y se procurará disponerlos en los edificios pertenecientes a organismos oficiales, tanto en los de nueva planta como en los ya existentes.

3. La instalación de este tipo de sistema de energía renovable se hará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y de gálibos fácilmente integrables en la estructura del edificio.

4. A fin de reducir la contaminación lumínica ambiental, es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso durante las horas nocturnas empleando alumbrado reducido o de vigilancia.

5. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos adecuada a las necesidades de iluminación en razón del tipo y función del espacio. El alumbrado público se proyectará de acuerdo con las mejores técnicas disponibles para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

6. En las instalaciones de calefacción se procurará utilizar los sistemas con mayor ahorro energético y de producción energética menos contaminante.

7. En la medida de lo posible, se empleará en calefacción las fuentes de mayor contenido energético y de mayor facilidad de reciclado.

8. Las infraestructuras para el abastecimiento urbano de agua serán diseñadas para optimizar la gestión integral y sostenible del ciclo del agua.

Artículo 33. Otras medidas de protección.

Además de todas las medidas citadas en este Título IV, serán de obligado cumplimiento las incluidas en la Declaración de Impacto Ambiental emitido por la Consejería competente adjunto como Anexo a la Memoria del documento urbanístico de esta innovación.

### FICHA RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES PARA EL ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN (SECTOR «SUO-I-1»)



CONCEPTO	DETERMINACIONES
A. PLANTEAMIENTO	
Superficie aproximada:	53.370 m <sup>2</sup> .
Zonificación:	La que indicada en el plano de ordenación detallada 07.
Uso característico, tipología y grado:	Industrial.
Usos compatibles y prohibidos:	Los indicados en el artículo 19 de las Normas Urbanísticas.
Objetivos de la ordenación:	Producir suelo apto para el uso industrial en una zona contigua al polígono industrial «Llanos de Armijo» que actualmente está ocupado por la edificación en más de las dos terceras partes de la superficie apta para ello.

00135288

CONCEPTO	DETERMINACIONES
<b>B. EDIFICACIÓN PARA EL USO CARACTERÍSTICO</b> Número máximo de viviendas:	No procede.
Edificabilidad bruta:	0,65 m <sup>2</sup> de techo por cada m <sup>2</sup> de suelo del sector.
Edificabilidad neta:	1,25 m <sup>2</sup> de techo por cada m <sup>2</sup> de parcela con uso industrial, y 1,75 m <sup>2</sup> de techo por cada m <sup>2</sup> de parcela con uso comercial.
Edificabilidad resultante:	39.426 m <sup>2</sup> (35.890 para uso industrial y 3.736 m <sup>2</sup> para comercial).
Altura máxima de la edificación:	9,00 m.
Superficie mínima de la parcela edificable:	215 m <sup>2</sup> en (zonas industrial y comercial).
Frente de fachada mínimo:	10 m en (zonas industrial y comercial).
Otras condiciones geométricas:	Las indicadas en el artículo 18 de las Normas Urbanísticas.
<b>C. ESPACIOS Y DOTACIONES COMUNITARIOS</b> Espacios libres de dominio y uso públicos:	Según la zonificación establecida en el plano de ordenación 07.
Dotaciones comunitarias:	Según la zonificación establecida en el plano de ordenación 07.
Plazas de aparcamiento:	Según la zonificación establecida en el plano de ordenación 07.
<b>D. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b> Área de reparto a la que se adscribe:	El sector constituye su propia área de reparto.
Aprovechamiento medio:	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo:	39.426 m <sup>2</sup>
<b>E. GESTIÓN</b> Plazo máximo para la ejecución del Plan:	Ocho años contados desde su entrada en vigor.
Planes de desarrollo:	Ninguno.
Delimitación de unidades de ejecución:	Se delimitarán con arreglo al artículo 106 de la LOUA.
Sistema de actuación:	Cooperación.
Proyectos necesarios:	Por cada unidad de ejecución, proyectos de urbanización y de reparcelación.
Cesiones:	Cesión al Ayuntamiento de los terrenos que el Plan destina a espacios libres, red viaria y aparcamientos públicos sobre ésta. Cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico objetivo resultante de la ordenación.
Terrenos para viviendas de protección pública:	No procede.
Urbanización:	Según el artículo 98 de la LOUA y las Normas Urbanísticas.

CONCEPTO	DETERMINACIONES
F. OTRAS CUESTIONES	<p>Los proyectos de urbanización que se redacten para el desarrollo urbanístico del sector serán sometidos al trámite Calificación Ambiental.</p> <p>Los usos del suelo en las porciones del sector pertenecientes a las zonas de policía e inundable del llamado Arroyo innominado 7 se realizarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 31 de estas Normas Urbanísticas.</p> <p>Los planes urbanísticos que se formulen en desarrollo del presente instrumento de planeamiento serán informados por la Administración competente en materia de aguas a lo largo de su tramitación.</p>

Este Instrumento de Planeamiento ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía, con el número 7638.

Jaén, 3 de mayo de 2018.- El Delegado, Juan Eugenio Ortega Rodríguez.