

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### **CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

*Anuncio de 2 de diciembre de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Granada, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada adoptado en la sesión de 12 de septiembre de 2019, sobre la Innovación del PGOU-Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Nigüelas, para la división en subsectores del sector SUB-S3 de suelo urbanizable industrial sectorizado y ordenación del subsector SUB-O3.1, promovido por el Ayuntamiento de Nigüelas (Granada).*

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, celebrada con fecha de 12 de septiembre de 2019, se aprobó definitivamente la «Innovación del PGOU-Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Nigüelas para la división en subsectores del sector SUB-S3 de suelo urbanizable industrial sectorizado y ordenación del subsector SUB-O3.1», a reserva de subsanación de deficiencias.

Mediante escrito con fecha de registro de entrada en la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Granada de 13 de abril de 2020, el Ayuntamiento de Nigüelas (Granada) presentó documentación aprobada en Pleno Municipal de 21 de noviembre de 2019 para la subsanación de las deficiencias indicadas por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada en su Acuerdo de fecha de 12 de septiembre de 2019.

Con fecha de 22 de marzo de 2021 se emitió informe por los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio en Granada, en virtud del cual se señalaba que se considera subsanado el Acuerdo de la Comisión, en lo relativo a las deficiencias numeradas como 2, 3, 8, 10 y 11.

Posteriormente, mediante escrito con fecha de registro de entrada en la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Granada de 3 de septiembre de 2021, el Ayuntamiento de Nigüelas (Granada) presentó nueva documentación aprobada en Pleno Municipal de 27 de agosto de 2021 para la subsanación de las deficiencias restantes del Acuerdo de la Comisión de 12 de septiembre de 2019.

Con fecha de 14 de septiembre de 2021 se emitió informe por los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio en Granada, en virtud del cual se señalaba que se considera subsanado el Acuerdo de la Comisión, en lo relativo a las deficiencias numeradas como 1, 4, 5, 6, 7, 9, 12 y 13.

Por todo ello, tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, con fecha de 29 de octubre de 2021 (núm. 8.950), y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Nigüelas con fecha 4 de noviembre de 2021 (núm. 13), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición adicional quinta 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, se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, el Acuerdo Aprobatorio de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada adoptado en su sesión de 12 de septiembre de 2019; en el Anexo II las Fichas Urbanísticas de los sectores modificados y en el Anexo III, la Normativa para la Ordenación del Sector SUBO3.1.

00251952

**ANEXO I**

Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada adoptado en la sesión de fecha 12 de septiembre de 2019, sobre la Innovación del PGOU-Adaptación Parcial de Nigüelas para la división en subsectores el sector SUB-S3 de suelo urbanizable industrial sectorizado y ordenación del subsector SUB-O3.1, promovido por el Ayuntamiento de Nigüelas (Granada).

Examinado el expediente, atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, así como al Decreto 36/2014, de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en relación con el artículo 12 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, sobre reestructuración de Consejerías).

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de esta Delegación Territorial y los de las legislaciones sectoriales de aplicación, y conforme a las facultades atribuidas por el artículo 12.1.d) 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, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada

**A C U E R D A**

Primero. En los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA, aprobar definitivamente a reserva de simple subsanación de deficiencias, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de la misma, la «Innovación del PGOU-Adaptación Parcial de Nigüelas para la división en subsectores del sector SUB-S3 de suelo urbanizable industrial sectorizado y ordenación del subsector SUB-O3.1», y el Estudio Ambiental Estratégico, presentados por el Ayuntamiento en la Delegación Territorial para aprobación definitiva y aprobados por el Pleno con fecha 6 de septiembre de 2018.

Segundo. Debiéndose subsanar los siguientes puntos:

1. Con respecto a lo establecido en el artículo 3.2 del Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para protección del litoral de Andalucía, aplicable a la Innovación por contener suelo urbanizable ordenado con uso terciario, se ha comprobado que es posible tramitar la presente Innovación, por estar el crecimiento propuesto, dentro de los parámetros establecidos en la Norma 45 de POTA. La justificación incluida en la Innovación se adecuará a los criterios de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial.

2. Se indicará en la ficha de los dos sectores pendientes de desarrollo SUB-S3.2 y SUB-S3.3 lo indicado en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y de Calidad de Aguas de fecha 5.12.2018, con respecto a que los documentos de planeamiento que se redacten para el desarrollo del sector deberán ser informados por la Administración hidráulica autonómica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

3. Se indicará en la ficha del sector SUB-S3.3 colindante con el término municipal de Dúrcal que se establecerán las necesarias medidas de coordinación con el municipio de Dúrcal para la ordenación de los suelos limítrofes con el fin de garantizar la coherencia de la ordenación de ambos municipios (esta determinación será de carácter pormenorizado preceptivo), conforme se indica en el informe de verificación emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio con fecha 22.8.2019.

00251952

4. Se corregirá la Normativa y el Informe de sostenibilidad económica, conforme se indica en el informe emitido de fecha 20/05/2019 de la D.G. de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.

5. Las observaciones realizadas se incorporarán a las fichas y normativa de la Innovación, conforme se indica en el informe emitido por la Dirección General de Carreteras con fecha 12.11.2018.

6. Las observaciones realizadas se incorporarán a las fichas y normativa de la Innovación, conforme se indica en el apartado «Infraestructuras eléctricas» del informe emitido de fecha 4.3.2019 por parte del Servicio de Industria, Energía y Minas.

7. En la definición del límite del sector SUB-S3.2 del apartado «II.1.Zonificación» de la «Memoria Justificativa» se indica que el límite se establecerá en el documento que lo desarrolle. Se eliminará dicha frase, ya que la delimitación del ámbito de un sector de suelo urbanizable es una determinación de carácter estructural según establece el art. 10.1.A de la LOUA, que no puede ser modificada por un instrumento de planeamiento de desarrollo.

8. Se establece en las ordenanzas para la zona de uso pormenorizado «Industrial», «Industrial compatible» y «Terciario-Industrial» la posibilidad de implantar el uso residencial «vivienda unifamiliar de guardería». No se considera adecuado establecer de forma genérica como uso permitido la «vivienda unifamiliar de guardería» en cualquier parcela, teniendo en cuenta además que la parcela mínima establecida es de 120 m<sup>2</sup>s. Se considera que el uso complementario de la edificación «vivienda unifamiliar de guardería» solo está justificado para grandes instalaciones. Por lo tanto, se eliminará la posibilidad de implantar la vivienda de guarda de forma genérica limitando su implantación solamente para grandes instalaciones.

9. En la ordenanza de Equipamiento se indica «... independientemente de que sean públicas privadas o colectivas». Se eliminarán estas palabras de la frase ya que los equipamientos ordenados son de carácter público (dominio público).

10. En el plano O-05 se establece una trama en la leyenda denominada «Suelo dominio público», sin embargo, en el plano no se establece esta trama. Se aclarará los suelos del plano que se identifican con la trama «suelo dominio público».

11. Se identificarán en los planos de ordenación detallada del Sector SUB-O3.1 las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

12. En las fichas se establece un apartado denominado «Condiciones particulares» estableciendo «Condiciones de ordenación y uso», así como «Condiciones de ejecución». Se indica en la ficha que dichas condiciones son ordenación pormenorizada potestativa. Se considera que dichas determinaciones son «criterios y directrices» que debe establecer el planeamiento general como parte de su ordenación pormenorizada preceptiva, según establece el art. 10.2.A.c) de la LOUA. Por lo tanto, se modificarán las fichas estableciendo dichas condiciones como ordenación pormenorizada preceptiva.

13. Se han detectado algunos errores numéricos y de denominación que deberán ser corregidos:

- Se observa que los valores establecidos en la Tabla del apartado «Justificación del Cálculo de Aprovechamiento medio» para el sector SUB-O3.1 no coinciden con los establecidos en el resto del documento, al establecer una superficie bruta del sector de 24.620,93 m<sup>2</sup>s en vez de 22.797,68 m<sup>2</sup>s. Se corregirá la tabla en coherencia con el resto del documento.

- Los valores de aprovechamiento industrial y terciario de la ficha del sector SUB-O3.1 no coinciden con los establecidos en el resto del documento. Se corregirá la ficha estableciendo los valores en coherencia con la ordenación pormenorizada.

- Los valores de las dotaciones establecidas en la ficha del sector SUB-S3 de la «Memoria Informativa» no coinciden con los de la Adaptación Parcial. Se corregirán los valores coincidiendo con los establecidos en la Adaptación Parcial.

- Se ha detectado que algunas veces la Innovación nombra el sector SUB-O3.1 con las letras SUB-S3.1. Se corregirá todo el documento denominando siempre el sector de la misma forma.

Tercero. Este acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Nigüelas (Granada).

Cuarto. Una vez subsanadas las deficiencias establecidas en el punto segundo, se procederá al Registro y Publicación de la Innovación y del Estudio Ambiental Estratégico.

Quinto. Contra el presente acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de 20 de febrero), por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, solo cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que corresponda según la competencia territorial prevista en el artículo 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio; y todo ello sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro recurso que se estime procedente.

## ANEXO II

## FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES MODIFICADOS

INNOVACIÓN DEL PGOU-AP DE LAS NNSS DE NIGÜELAS PARA LA DIVISION EN SUBSECTORES DEL SECTOR SUB-S3 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SECTORIZADO Y ORDENACIÓN DEL SUBSECTOR SUB-O3.1

EXMO. AYUNTAMIENTO DE NIGÜELAS

INNOVACIÓN DEL PGOU-AP DE LAS NNSS DE NIGÜELAS PARA LA DIVISION EN SUBSECTORES DEL SECTOR SUB-S3 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SECTORIZADO Y ORDENACIÓN DEL SUBSECTOR SUB-O3.1				
SUELO URBANIZABLE ORDENADO		SUB O3.1		
IDENTIFICACIÓN				
LOCALIZACION	NIGÜELAS		NNSS	URB. IND
CLASIFICACION	URBANIZABLE		INN.PGOU-AP	S3.1
TIPO	ORDENADO			
PLANEAMIENTO				
FIGURA DE PLANEAMIENTO	INNOVACIÓN		ORDENANZAS	III (o.p.p)
SUPERFICIE m2.s.	22.797,68		USO GLOBAL	INDUSTRIAL (o.e)
EDIFICABILIDAD GLOBAL m2t/m2s	0,65 (o.e)		TECHO MAXIMO EDIFICABLE m2t	14.818,49
DOTACIONES MINIMAS	EL PÚBLICOS (m2s)		EQUIPAMIENTOS (m2s)	OTROS (m2s)
	2.290,30		911,91	133 PLAZAS APARCAMIENTO EN VIARIO
GESTION				
OBJETO	URBANIZACION Y CESION			
APROVECHAMIENTOS	INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (ua/m2t)		0,572 (o.e)	
	OBJETIVO (ua)		A. SUBJETIVO	A. CESION
	INDUSTRIAL (60%)	TERCIARIO (40%)	90%	10%
	7.112,66	5.927,22	11.736,24 (o.e)	1.304,02 (o.e)
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION		PROYECTO DE REPARCELACION	
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACION			
CONDICIONES PARTICULARES				
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO	<p>Busca dando una imagen del espacio armonizador del entorno en el cual se ubica. Se han respetado los criterios para el viario del planeamiento general y su innovación. El nuevo viario se ha dispuesto de forma continuada, previendo la conexión y posibles ampliaciones de la urbanización que ahora proyectamos. Se han estudiado los taludes de los distintos desmontes y terraplenes de modo que no representen impacto visual alguno ni fuertes pendientes en el viario. (o.p.r)</p> <p>Los sistemas de espacios libres de uso y dominio público, así como los terrenos para equipamientos se han dispuesto en lugares bien comunicados. (o.p.r)</p> <p>En cuanto a la ordenación interior del sector, se estructura por medio de dos viales principales, sensiblemente perpendiculares a la carretera N-323 y que recorren los terrenos de este a oeste. Estos dos viales se enlazan en sus extremos, previéndose su posible continuidad. (o.p.r)</p>			
CONDICIONES DE EJECUCION	<p>La ejecución de las obras de urbanización se efectuará conforme a lo previsto en el capítulo NORMATIVA de éste documento así como en el desarrollo posterior del Proyecto de Urbanización. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados. (o.p.r)</p> <p>Para obtener autorización al acceso al sector se deberá presentar proyecto firmado por técnico competente, independientemente del informe sectorial solicitado. (o.p.r)</p> <p>El saneamiento se ejecutará a través de aguas separativas para la recogida de aguas residuales y pluviales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domesticas a depuradora, mientras que las pluviales desaguarán en cauce público. (o.p.r)</p> <p>En lo relativo a vertidos e impactos potenciales sobre la población y la salud se cumplirá con lo establecido en el Documento Ambiental Estratégico. (o.p.r)</p>			
PROGRAMACION				
PLANEAMIENTO	INNOVACION PGOU-AP			
	6 MESES (o.p.r)			
GESTION	PROYECTO DE REPARCELACION			
	6 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL DOCUMENTO DE INNOVACION (o.p.r)			
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACION			
	6 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL DOCUMENTO DE INNOVACION (o.p.r)			

(o.e) Ordenación estructural  
(o.p.r) Ordenación pormenorizada preceptiva  
(p.p.p) Ordenación pormenorizada potestativa

DILIGENCIA que hace constar que el presente Documento ha sido aprobado por **Acuerdo de Pleno** de fecha 27 de Agosto de 2021  
Nigüelas a 27 de Agosto de 2021

MEMORIA JUSTIFICATIVA

23



Cód. Verificación: 525R775U2635ADND44JQFLR2 | Verificación: https://niguelas.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 33

00251952



**INNOVACIÓN DEL PGOU-AP DE LAS NNSS DE NIGÜELAS PARA LA DIVISION EN SUBSECTORES DEL SECTOR SUB-S3 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SECTORIZADO Y ORDENACIÓN DEL SUBSECTOR SUB-03.1**

	Respecto a la Infraestructuras energéticas, en caso de ser preciso se estará a lo establecido en el art. 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico así como lo establecido en el art. 112 procedimientos de autorización de energías eléctrica. (o.p.r) Se deberá solicitar a la compañía eléctrica de la zona la determinación de las condiciones de acceso y conexión a la red de distribución. (o.p.r)
<b>PROGRAMACION</b>	
<b>PLANEAMIENTO</b>	PLAN PARCIAL DE ORDENACION
	6 MESES (o.p.r)
<b>GESTION</b>	PROYECTO DE REPARCELACION
	6 MESES DESDE LA APROBACION DEL PP (o.p.r)
<b>EJECUCION</b>	PROYECTO DE URBANIZACION
	6 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PP (o.p.r)

(o.e) Ordenación estructural (o.p.r) Ordenación pormenorizada preceptiva (p.p.p) Ordenación pormenorizada potestativa

DILIGENCIA que hace constar que el presente Documento ha sido aprobado por **Acuerdo de Pleno** de fecha 27 de Agosto de 2021  
Nigüelas a 27 de Agosto de 2021

MEMORIA JUSTIFICATIVA

25.1



Cód. Verificación: 5258776N42635ADND044LCELR2 | Verificación: <https://niguelas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 33

00251952

INNOVACIÓN DEL PGOU-AP DE LAS NNSS DE NIGÜELAS PARA LA DIVISION EN SUBSECTORES DEL SECTOR SUB-S3 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SECTORIZADO Y ORDENACIÓN DEL SUBSECTOR SUB-O3.1

EXMO. AYUNTAMIENTO DE NIGÜELAS

INNOVACIÓN DEL PGOU-AP DE LAS NNSS DE NIGÜELAS PARA LA DIVISION EN SUBSECTORES DEL SECTOR SUB-S3 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SECTORIZADO Y ORDENACIÓN DEL SUBSECTOR SUB-O3.1

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUB S3.2

IDENTIFICACIÓN			
LOCALIZACION	NIGÜELAS		NNSS
CLASIFICACION	URBANIZABLE		URB. IND
TIPO	SECTORIZADO		INN.PGOU-AP S3.2
PLANEAMIENTO			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	ORDENANZAS	PGOU-AP (o.p.p)
SUPERFICIE m2.s.	95.589,00	USO GLOBAL	INDUSTRIAL (o.e)
EDIFICABILIDAD GLOBAL m2t/m2s	0,65 (o.e)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE m2t	62.132,85
DOTACIONES MINIMAS	EL.PÚBLICOS (m2s)	EQUIPAMIENTOS (m2s)	OTROS (m2s)
	9.558,90	3.823,56	622 PLAZAS APARCAMIENTO (conforme art. 17 LOUA)
GESTION			
OBJETO	URBANIZACION Y CESION		
APROVECHAMIENTOS	INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (ua/m2t)		0,572 (o.e)
	OBJETIVO (ua)		A. SUBJETIVO B. CESION
	INDUSTRIAL (60%)	TERCIARIO (40%)	90% 10%
	29.823,76	24.853,14	49.209,21 (o.e) 5.476,68 (o.e)
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROYECTO DE REPARCELACION	
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACION		
CONDICIONES PARTICULARES			
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO	<p>Se establecerá una red viaria principal que garantizará las conexiones viarias y de infraestructuras con los sectores colindantes. En el plan parcial que lo desarrolle se establecerán las condiciones particulares de la ordenación, en base a la naturaleza del terreno así como las medidas correctoras a aplicar. (o.p.r)</p> <p>Junto con el documento del Plan Parcial que desarrolle el sector se deberá presentar Estudio Hidrológico en el que se deberán indicar las condiciones necesarias a tomar para la protección del cauce de La Cañada de Santoria, así como el mantenimiento de las condiciones de drenaje. Se deberá mantener en todo momento la capacidad de desagüe del barrando de la Cañada de Santoria, por lo que no se permitirán actuaciones que disminuyan su sección ni construcciones sobre el espacio que ocupa su cauce. Previa a la aprobación definitiva del Plan Parcial se deberá obtener informe vinculante del Organismo de Cuenca competente acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas de nuevo desarrollo así como de las posibles afecciones, además de los aspectos señalados anteriormente. (o.p.r)</p> <p>Ni los desarrollos urbanísticos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes.</p> <p>En caso de que excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autoriza la aportación de caudales éstos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, obras que deberán ser ejecutadas por el promotor del instrumento de planeamiento. (o.p.r)</p> <p>El documento que se redacte para su desarrollo deberá ser informado por la Administración hidráulica autonómica. (o.p.r)</p>		
CONDICIONES DE EJECUCION	<p>La ejecución de las obras de urbanización se efectuará conforme a lo previsto en el capítulo NORMATIVA de éste documento así como en el desarrollo posterior del Proyecto de Urbanización. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados. (o.p.r)</p> <p>El saneamiento se ejecutará a través de aguas separativas para la recogida de aguas residuales y pluviales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domesticas a depuradora, mientras que las pluviales desaguarán en cauce público. (o.p.r)</p> <p>En lo relativo a vertidos e impactos potenciales sobre la población y la salud se cumplirá con lo establecido en el Documento Ambiental Estratégico. (o.p.r)</p> <p>La iluminación a instalar no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. En los nuevos viales a construir se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su deslumbramiento, al que lo hace por las carreteras del Estado, colocándose medios antideslumbrantes si fuera necesario, a cargo de los promotores del sector y previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores. (o.p.r)</p> <p>Queda prohibida la publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar visible desde las calzadas de la carretera, según art. 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. (o.p.r)</p>		

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA que hace constar que el presente Documento ha sido aprobado por **Acuerdo de Pleno** de fecha 27 de Agosto de 2021  
Nigüelas a 27 de Agosto de 2021

25

Cód. Verificación: 5258775N12635ADND044LULR2 | Verificación: https://niguelas.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico. Gestión | Página 8 de 33

00251952

INNOVACIÓN DEL PGOU-AP DE LAS NNSS DE NIGÜELAS PARA LA DIVISION EN SUBSECTORES DEL SECTOR SUB-S3 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SECTORIZADO Y ORDENACIÓN DEL SUBSECTOR SUB-03.1

PROGRAMACION	
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION
	6 MESES (o.p.r)
GESTION	PROYECTO DE REPARCELACION
	6 MESES DESDE LA APROBACION DEL PP (o.p.r)
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACION
	6 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PP (o.p.r)

(o.e) Ordenación estructural  
(o.p.r) Ordenación pormenorizada preceptiva  
(p.p.p) Ordenación pormenorizada potestativa

DILIGENCIA que hace constar que el presente Documento ha sido aprobado por **Acuerdo de Pleno** de fecha 27 de Agosto de 2021  
Nigüelas a 27 de Agosto de 2021

MEMORIA JUSTIFICATIVA

27.1



Cód. Verificación: 5256776M2636ADND044LCELR2 | Verificación: <https://siguelas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 33

00251952



INNOVACIÓN DEL PGOU-AP DE LAS NNSS DE NIGÜELAS PARA LA DIVISION EN SUBSECTORES DEL SECTOR SUB-S3 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SECTORIZADO Y ORDENACIÓN DEL SUBSECTOR SUB-03.1

EXMO. AYUNTAMIENTO DE NIGÜELAS

INNOVACIÓN DEL PGOU-AP DE LAS NNSS DE NIGÜELAS PARA LA DIVISION EN SUBSECTORES DEL SECTOR SUB-S3 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SECTORIZADO Y ORDENACIÓN DEL SUBSECTOR SUB-03.1

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUB S3.3

IDENTIFICACIÓN			
LOCALIZACIÓN	NIGÜELAS		NNSS
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE		URB. IND
TIPO	SECTORIZADO		INN.PGOU-AP
			S3.3
PLANEAMIENTO			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	ORDENANZAS	PGOU-AP
SUPERFICIE m2.s.	41.501,07	USO GLOBAL	INDUSTRIAL (o.e)
EDIFICABILIDAD GLOBAL m2/m2s	0,65 (o.e)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE m2t	26.975,69
DOTACIONES MINIMAS	EL.PÚBLICOS (m2s)	EQUIPAMIENTOS (m2s)	OTROS (m2s)
	4.150,10	1.660,04	269 PLAZAS APARCAMIENTO (conforme al art. 17 LOUA)
GESTION			
OBJETO	URBANIZACION Y CESION		
APROVECHAMIENTOS	INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (ua/m2t)		0,572 (o.e)
	OBJETIVO (ua)		A. SUBJETIVO
	INDUSTRIAL (60%)	TERCIARIO (40%)	C. CESION
	12.948,32	10.790,27	90%
		21.364,75 (o.e)	10%
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROYECTO DE REPARCELACION	
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACION		
CONDICIONES PARTICULARES			
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO	<p>Se establecerá una red viaria principal que garantizará las conexiones viarias y de infraestructuras con los sectores colindantes. En el plan parcial que lo desarrolle se establecerán las condiciones particulares de la ordenación, en base a la naturaleza del terreno así como las medidas correctoras a aplicar. (o.p.r)</p> <p>Se establecerán las medidas necesarias de coordinación con el municipio de Durcal para la ordenación de los suelos limítrofes con el fin de garantizar la coherencia de la ordenación d ambos municipios (o.p.r).</p> <p>Los desarrollos urbanísticos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes. (o.p.r)</p> <p>El documento que se redacte para su desarrollo deberá ser informado por la Administración hidráulica autonómica. (o.p.r)</p>		
CONDICIONES DE EJECUCION	<p>La ejecución de las obras de urbanización se efectuará conforme a lo previsto en el capítulo NORMATIVA de éste documento así como en el desarrollo posterior del Proyecto de Urbanización. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados. (o.p.r)</p> <p>El saneamiento se ejecutará a través de aguas separativas para la recogida de aguas residuales y pluviales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domesticas a depuradora, mientras que las pluviales desaguarán en cauce público. (o.p.r)</p> <p>En lo relativo a vertidos e impactos potenciales sobre la población y la salud se cumplirá con lo establecido en el Documento Ambiental Estratégico. (o.p.r)</p> <p>La iluminación a instalar no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. En los nuevos viales a construir se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su deslumbramiento, al que lo hace por las carreteras del Estado, colocándose medios antideslumbrantes si fuera necesario, a cargo de los promotores del sector y previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores. (o.p.r)</p> <p>Queda prohibida la publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar visible desde las calzadas de la carretera, según art. 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. (o.p.r)</p> <p>Respecto a la Infraestructuras energéticas, en caso de ser preciso se estará a lo establecido en el art. 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico así como lo establecido en el art. 112 procedimientos de autorización de energías eléctrica. (o.p.r)</p> <p>Se deberá solicitar a la compañía eléctrica de la zona la determinación de las condiciones de acceso y conexión a la red de distribución. (o.p.r)</p>		

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA que hace constar que el presente Documento ha sido aprobado por **Acuerdo de Pleno** de fecha 27 de Agosto de 2021

Nigüelas a 27 de Agosto de 2021

27

Cód. Verificación: 5256775N42635ADND044JCLU1R2 | Verificación: https://niguelas.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 33

00251952

INNOVACIÓN DEL PGOU-AP DE LAS NNSS DE NIGÜELAS PARA LA DIVISION EN SUBSECTORES DEL SECTOR SUB-S3 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SECTORIZADO Y ORDENACIÓN DEL SUBSECTOR SUB-03.1

PROGRAMACION	
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION
	6 MESES (o.p.r)
GESTION	PROYECTO DE REPARCELACION
	6 MESES DESDE LA APROBACION DEL PP (o.p.r)
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACION
	6 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PP (o.p.r)

(o.e) Ordenación estructural  
(o.p.r) Ordenación pormenorizada preceptiva  
(p.p.p) Ordenación pormenorizada potestativa

DILIGENCIA que hace constar que el presente Documento ha sido aprobado por **Acuerdo de Pleno** de fecha 27 de Agosto de 2021  
Nigüelas a 27 de Agosto de 2021

MEMORIA JUSTIFICATIVA

27.1



Cód. Verificación: 5256776N42635ADND044LCELR2 | Verificación: <https://siguelas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 33

00251952

## ANEXO III

## V. NORMATIVA URBANÍSTICA

**I. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN FUNCIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU-AP DE NIGÜELAS PARA LA REDEFINICIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA DEL SECTOR SUB-03.1 REFERENTES AL SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL**

En lo referente a objetivos del presente documento, el más importante es el de desarrollar la ordenación y determinaciones propuestas en dicha innovación del PGOU-AP de Nigüelas, puesto que como ya se ha mencionado, el terreno que nos ocupa está clasificado como suelo apto para urbanizar.

Derivado de este primer objetivo, está el de producir una evolución en la clasificación del suelo, el cual pasará de «urbanizable sectorizado» a «urbano» mediante la figura de planeamiento aplicada.

Así mismo, de acuerdo con las determinaciones que el Plan General de Ordenación Urbanística prevé, se establecen una serie de criterios que se centran en los siguientes:

Respetar los usos globales previstos, volúmenes, densidades y tipologías, de forma que consuma el máximo de suelo sin modificar; dando una imagen del espacio armonizador del entorno en el cual se ubica.

Respecto al viario diseñado en el sector a ordenar, se ha seguido el objetivo de respetar los criterios para el viario del planeamiento general y su innovación. Por lo demás, el nuevo viario se ha dispuesto de forma continuada, previendo la conexión y posibles ampliaciones de la urbanización que ahora proyectamos.

Por otra parte, debido a la orografía y pendientes que presenta el terreno natural, se han estudiado los taludes de los distintos desmontes y terraplenes de modo que no representen impacto visual alguno ni fuertes pendientes en el viario.

Por último, los sistemas de espacios libres de uso y dominio público, así como los terrenos para equipamientos se han dispuesto en lugares bien comunicados, de forma que quede un conjunto armonioso, bien relacionado con el suelo previsto para este menester en otras urbanizaciones y que permita un mayor aprovechamiento global del suelo ordenado.

En cuanto a la ordenación interior del sector, se estructura por medio de dos viales principales, sensiblemente perpendiculares a la carretera N-323 y que recorren los terrenos de este a oeste. Estos dos viales se enlazan en sus extremos, previéndose su posible continuidad.

**II. DESAGREGACIÓN DE USOS**

En el desarrollo SUB 03.1, y con el fin de dar una mejor solución a las posibilidades de implantación de usos productivos en éste sector, se propone la desagregación de los usos compatibles previstos por el PGOU-AP Nigüelas (art. 2.1.2.b) del Título III.III) en base al respecto del porcentaje del uso característico establecido por la Innovación PGOU,AP para los sectores industriales (art. 3.2.2 de la Normativa Urbanística de dicha Innovación), quedando expresamente prohibida la implantación de «grandes superficies minoristas».

Las condiciones urbanísticas de cada uno de los usos pormenorizados en que se desagrega el uso global industrial serán idénticas, incluso en cuanto al coeficiente de edificabilidad neta.

De esta forma, la superficie edificable de uso global industrial, y que asciende a 14.818,49 m<sup>2</sup> de techo edificable, se desagrega de la siguiente forma, respetando el 60% del uso característico y el uso compatible terciario.

Superficie total ordenada: 22.797,68 m<sup>2</sup>.  
Superficie de comunicación: Viario: 7.009,88 m<sup>2</sup>s.  
Superficie de reservas: Jardines: 2.290,30 m<sup>2</sup>s.  
Superficie de reservas: Servicios de interés público y social: 911,91 m<sup>2</sup>s.  
Cesión 10% aprovechamiento medio: 1.304,02 ua.  
Superficie de suelo industrial privado: 3.729,39 m<sup>2</sup>s.  
Superficie de suelo terciario-industrial privado: 5.901,68 m<sup>2</sup>s.  
Superficie de suelo industrial compatible privado: 2.954,52 m<sup>2</sup>s.

### III. APROVECHAMIENTOS

El PGOU, AP y su Innovación, documentos en los que se basa éste, establece la edificabilidad bruta del sector en 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

SUB-O3.1: Con una superficie del área de reparto de 22.797,68 m<sup>2</sup>, arroja un aprovechamiento de 14.818,49 m<sup>2</sup> de techo edificable.

Teniendo en cuenta la superficie destinada a red de comunicaciones (7.009,88 m<sup>2</sup>), las cesiones de social-deportivo-comercial (911,91 m<sup>2</sup>) y las zonas verdes (2.290,30 m<sup>2</sup>), resulta una edificabilidad sobre parcela neta igual a:

Edificabilidad neta: 1,1774 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Según esto, la parcela neta correspondiente con el 10% de cesión será de 1.258,57 m<sup>2</sup>.

En este sector los usos industriales, como se ha indicado en el apartado anterior, se desagregan en tres:

Superficie bruta: 22.797,68 m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad global: 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.  
Techo edificable: 14.818,49 m<sup>2</sup>t.  
Suelo edificable: 12.585,77 m<sup>2</sup>s.  
Espacios libres: 2.290,30 m<sup>2</sup>s.  
Dotaciones: 911,91 m<sup>2</sup>s.  
Viales: 7.009,88 m<sup>2</sup>s.

Uso industrial:

Suelo neto: 3.729,39 m<sup>2</sup>s.  
% sobre el total de suelo edificable: 16,36.  
Edificabilidad sobre superficie neta: 1,1774 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.  
Techo edificable: 4.390,9837 m<sup>2</sup>t.

Uso terciario:

Suelo neto: 5.901,68 m<sup>2</sup>s.  
% sobre el total de suelo edificable: 25,89.  
Edificabilidad sobre superficie neta: 1,1774 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.  
Techo edificable: 6.955,7024 m<sup>2</sup>t.

Uso industrial-compatible:

Suelo neto: 2.954,52 m<sup>2</sup>s.  
% sobre el total de suelo edificable: 12,96.  
Edificabilidad sobre superficie neta: 1,1774 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.  
Techo edificable: 3.478,6518 m<sup>2</sup>t.  
Reserva de aparcamiento en vía pública: 133.

Porcentajes de uso industrial y terciario.

Uso industrial:

Techo edificable: 4.390,9837 m<sup>2</sup>t.  
% uso industrial: 74,205.  
% uso terciario: 25,795.  
Máximo techo edificable con uso terciario: 4.390,9837 m<sup>2</sup>t x 25,79 % = 1.132,4346 m<sup>2</sup>t.

00251952

Uso terciario-industrial:

Techo edificable: 6.995,7024 m<sup>2</sup>t.

% uso industrial: 50,00.

% uso terciario: 50,00.

Máximo techo edificable con uso terciario: 6.995,4346 m<sup>2</sup>t x 50,00 % = 3.497,8512 m<sup>2</sup>t.

Uso industrial-compatible:

Techo edificable: 3.478,6518 m<sup>2</sup>t.

% uso industrial: 60,00.

% uso terciario: 40,00.

Máximo techo edificable con uso terciario: 3.478,6518 m<sup>2</sup>t x 40,00 % = 1.391,4607 m<sup>2</sup>t.

Total uso terciario máximo: 6.021,9619 m<sup>2</sup>t.

Total techo edificable: 14.818,49 m<sup>2</sup>t.

% de uso terciario = (6.021,9619 / 14.818,49) x 100 = 40%.

#### IV. ORDENANZAS REGULADORAS

##### I. GENERALIDADES

###### I.1. Ámbito de aplicación.

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas, se establece todo el ámbito de suelo urbanizable ordenado industrial.

Por tanto, las presentes Ordenanzas serán de aplicación directa en todo tipo de actuaciones constructivas y edificatorias y al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados comprendidos dentro de los límites que el sector SUB-O3.1 establece y cuyas distintas zonas se delimitan en el correspondiente Plano de Usos, así como para los futuros desarrollos del resto de sectores.

###### I.2. Objetivos de las ordenanzas.

Las presentes ordenanzas tienen por objetivo, en cumplimiento de lo establecido en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, incluir la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada para la ejecución del sector SUB-O3.1.

###### I.3. Terminología de conceptos.

En este caso, seguiremos las definiciones explicitadas en los apartados correspondientes del planeamiento general de Nigüelas y su innovación.

Así mismo, y en relación a las medidas correctoras, tipos de industrias y actividades permitidas, se deberá respetar las determinaciones del planeamiento general de Nigüelas y su innovación, además de la legislación sobre Medio Ambiente. Con independencia de la categorización de actividades que formula el mencionado planeamiento general y su innovación, la solicitud de autorización para la implantación de actividades industriales que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, habrá de tramitarse de conformidad con lo establecido en dicha norma.

##### II. NORMAS DE URBANIZACIÓN

###### II.1. Condiciones generales de la urbanización.

Las Normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a todas las Obras de Urbanización que se realicen en el ámbito del sector SUB-O3.1 y en concreto a las que se refieren a Red viaria, Red de abastecimiento de agua, Red de saneamiento (pluviales y fecales), Red eléctrica de media y baja tensión, Red de alumbrado público y Red de telecomunicaciones.

00251952

Con carácter general, las obras incluidas en los Proyectos de Urbanización que se desarrollen posteriormente se ajustaran a lo dispuesto en el planeamiento general de Nigüelas y su innovación respecto a condiciones técnicas de urbanización.

Las separaciones entre las distintas redes de infraestructuras se ajustarán a la Normativa siguiente:

- Reglamento Electrónico de Baja Tensión.
- Pliego de Prescripciones Técnicas de tuberías de saneamiento a poblaciones.
- Normas particulares de la CTNE.

#### II.2. Red viaria.

Las características de la red viaria, en cuanto al trazado en planta y perfil, anchura total de vía, aceras y calzada de circulación, se ajustaran a lo establecido gráficamente en los planos de ordenación correspondientes en el desarrollo del sector SUB-O3.1, donde se definen Viales, Alineaciones y Rasantes. Para el resto de sectores se justificará en documento de planeamiento que lo desarrolle. Se adoptarán los siguientes criterios generales:

El firme de la calzada será del tipo flexible con capa de rodadura y mezcla bituminosa en caliente.

El dimensionamiento estructural del pavimento de calzada se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en la instrucción de Carreteras y Pliego PG-3, en función de la intensidad de vehículos pesados (IMDP) teniendo en cuenta que se trata de una zona industrial. Salvo justificación en otro sentido en el proyecto de urbanización, se considerará un intervalo comprendido entre  $25 < \text{IMDp} \leq 50$  vehículos pesados/día, lo que supone una categoría de tráfico pesado T41.

Para obtener el número de vehículos pesados/día indicado en el párrafo anterior, se ha tenido en cuenta el Estudio de Tráfico del Área Industrial La Granja para la carretera N-323A, p.k. 461,800 margen derecha, redactado por el Ingeniero de caminos, canales y puertos D. Humberto Juan Rodríguez García. Según este estudio, el polígono atraerá un total de 969 viajes diarios, considerando un 5% de vehículos pesados, el valor de IMDP es igual a 48,45.

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

El pavimento de aceras estará constituido por sub-base de zahorra y pavimento de hormigón o adoquinado con piezas de hormigón prefabricado.

El firme de aparcamiento estará constituido por bordillo granítico o de hormigón vibrado y las líneas de aguas con doble hilada de adoquín de hormigón en masa de 25 x 25 y H-150.

Los bordillos de separación entre acera y áreas ajardinadas podrán ser de hormigón vibrado con solería de borde semicircular.

Los pasos de peatones se proyectaran teniendo en cuenta el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía; rebajando el nivel de la línea de bordillo y utilizando solería especial en el acerado.

#### II.3. Red de abastecimiento de agua.

El trazado en planta de la red, así como el sistema de valvulería, bocas de riego e hidrantes contra incendios se representa de forma indicativa en los planos correspondientes del Proyecto de Urbanización.

El dimensionamiento hidráulico de los diferentes elementos que integran el abastecimiento se realizará para un caudal punta de al menos 1,00 litro segundo y hectárea, asegurando una presión mínima de servicio en parcelas de 10 atmósferas, debiéndose comprobar el funcionamiento de la red en los supuestos contemplados en el

00251952

CTE DB-SI. La justificación de los cálculos de la red, que se aportara en el Proyecto de Urbanización correspondiente, atenderá a las determinaciones que establece en cada caso la Normativa que le sea de aplicación. La red se distanciara como mínimo 70 cm de la red de saneamiento. Si la instalación industrial precisa mayor cantidad de agua que la garantizada por los servicios municipales, el exceso será asumido por la propiedad mediante la correspondiente captación o sistema, que previamente deberá tener la aprobación municipal.

Las conducciones y piezas especiales serán de PVC, de diámetro mínimo de 63 mm (se justificarán en la memoria de cálculo del Proyecto de Urbanización), alojadas en zanja sobre lecho de arena y relleno de material granular, situadas bajo la calzada.

Las válvulas de cierre serán de compuerta con cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable, Irán alojadas en arquetas de ladrillo de medio pie de espesor o de hormigón, enfoscado con mortero de cemento y su correspondiente tapa de fundición de cierre giratorio con un esfuerzo a soportar de 30 T. La tapa estará señalizada con la respectiva simbología.

Las bocas de riego serán del tipo homologado por el Ayuntamiento. La separación máxima entre ellas será de 50 m en una misma acera, debiendo situarse en función de la presión disponible.

Los hidrantes contra incendios serán de diámetro 80 mm., tipo empotrados y separación máxima según CTE DB-SI, nunca mayor de 200 m. Su dimensionamiento se ajustara a la norma antes referida.

Las acometidas a parcelas se dispondrán de forma individual para cada una de ellas y serán de 63 mm de diámetro y 10 atmósferas de presión como mínimo. La conexión se realizara con piezas especiales de PVC.

Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación se ajustaran a lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas a poblaciones del Ministerio de Fomento.

#### II.4. Red de saneamiento.

En el plano de ordenación correspondiente se establece la red de alta para la conexión. El trazado de la red se representará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, donde se definirá el punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible de aguas pluviales. Se calculará la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce. La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un Angulo máximo de 45°. En caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberá acondicionar distintos puntos de entrega.

En los nuevos desarrollos se deberá garantizar la depuración de las aguas residuales, en base al vertido y acorde al volumen de aguas residuales generadas y su carga contaminante.

El saneamiento se ejecutará a través de aguas separativas para la recogida de aguas residuales y pluviales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domesticas a depuradora, mientras que las pluviales desaguarán en cauce público.

Sólo se verterán a la red aguas residuales de naturaleza urbana o asimilable a urbana. En el caso de que en alguna actividad se produzcan aguas residuales distintas a éstas, deberán tratarse previamente a su vertido a la red general o ser gestionados por el propietario de acuerdo con la legislación vigente.

El caudal de vertido de aguas residuales se ha calculado a partir del caudal de abastecimiento, afectado por un factor de corrección al ser el sistema separativo.

De acuerdo con las determinaciones de las NN.SS. se ha considerado un caudal de abastecimiento de 1l/s-ha, lo que equivale a 8,64 m<sup>3</sup>/día-ha. El factor de corrección utilizado es 0,8, lo que ha llevado a considerar un caudal punta de 7,00 m<sup>3</sup>/día-ha.

Considerando el caudal a evacuar y considerando una periodicidad de 15 días para la retirada de aguas, se obtiene el volumen necesario de almacenamiento, resultando 146,79 m<sup>3</sup>.

Consultadas las características técnicas de este tipo de depósitos, sería necesario proceder a la instalación de 4 unidades con las siguientes características:

- Modelo: DAF 40.000.
- Capacidad: 40.000 litros.
- Diámetro: 2.500 mm.
- Longitud: 8.700 mm.
- Diámetro de la boca de acceso: 500 mm.
- Diámetro de tuberías: 200 mm.
- Peso aproximado: 1.300 kg.

La red se realizará a una profundidad media de 1,20 m, con un mínimo de 1,00 m sobre la rasante de la calzada. Las canalizaciones serán de PVC de diámetro mínimo de 315 mm.

Los imbornales se dispondrán a ambos lados de las calzadas, con un mínimo de un imbornal cada 125,00 m<sup>2</sup> de calzada y en todas las esquinas; y con separación máxima de 30,00 m.

Los pozos de registro se dispondrán en todos los cambios de dirección y de pendiente, con separación máxima entre ellos de 50 m. Se construirán sobre solera de hormigón H-100 siendo las tapas y marcos de fundición y normalizados. Los materiales descritos podrán sustituirse justificadamente por otros de mejor calidad.

Las acometidas a parcelas serán individuales para cada parcela. Se realizarán con tubería de idénticas características a las de la red general, y diámetro mínimo de 200 mm. Se realizarán con piezas en «T» especiales sin arqueta, no debiendo perforarse el conducto. Se dispondrá en la línea de fachada un pozo de registro de 30 cm de diámetro.

Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje se ajustarán a lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tubería de Saneamiento a poblaciones del Ministerio de Fomento.

Las obras de urbanización no deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación, no aportando vertidos a dichas redes. Si por razones debidamente justificadas se autoriza la aportación de caudales, éstos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes.

#### II.5. Red de energía eléctrica.

Respecto a la infraestructuras energéticas, en caso de se preciso se estará a lo establecido en el art. 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, así como lo establecido en el art. 112 procedimientos de autorización de energía eléctrica. Se deberá solicitar a la compañía eléctrica de la zona la determinación de las condiciones de acceso y conexión a la red de distribución.

El trazado en planta de la electricidad en media y en baja tensión se representa de forma indicativa en el plano correspondiente de urbanización.

El dimensionamiento de los diferentes elementos que integran el sistema de alimentación se realizará para una demanda de potencia de 125 W/m<sup>2</sup> para industrial y 100 W/m<sup>2</sup> para comercial y oficinas; y con un coeficiente de simultaneidad de 0,5. Los cálculos se aportarán dentro del Proyecto de Urbanización y se tendrá en cuenta las determinaciones de la Normativa aplicable, así como de la Empresa Suministradora.

La red de distribución de baja tensión se ejecutará subterránea, bajo el acerado, con conductor de aluminio unipolar aislado 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 cambios de dirección con tapa de fundición con la simbología «S» y con separación máxima de 40 m. Los cruces de calles se



realizarán bajo tubo vacío de reserva. Las zanjas serán de 85 cm de anchura como mínimo, colocándose una capa de arena de 10 cm. Las canalizaciones irán provistas de cable fiador.

Las acometidas a las parcelas se ejecutarán desde la red de distribución subterránea hasta la caja general de protección, mediante la colocación de una arqueta de registro. Las cajas generales de protección se colocarán en línea de parcela, alojadas en nichos de obra de fábrica.

Las restantes características de la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión se ajustarán a lo previsto en el Reglamento Electrónico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, Reglamento sobre Acometidas Eléctricas, Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el suministro de energía y Normas Particulares de la Cía. Sevillana de Electricidad, S.A.

#### II.6. Red de alumbrado público.

El trazado en planta de la Red de alumbrado público y la disposición de los puntos de luz se representa de forma indicativa en el plano correspondiente de urbanización.

El cálculo luminotécnico de la instalación se realizará por el método de las curvas isolux, para una iluminación media que se expresa a continuación:

Vías de tráfico principales de ancho igual o mayor de 12,00 m: 20 a 30 lux (uniformidad 0,3)  
Zonas verdes: 5 a 8 lux (uniformidad 0,25).

El dimensionamiento eléctrico de los diferentes elementos que integran el sistema se realizará en el Proyecto de Urbanización que se redactará y según lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.

Los circuitos eléctricos estarán formados por cuatro conductores unipolares de cobre aislado por 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. Así mismo por dicho acerado se alojará el circuito de mando con una sección mínima de 2 x 2,5 mm<sup>2</sup> de cobre y para una tensión de 0,6/1 kV.

Los báculos dispondrán de un sistema de puesta a tierra a través de red equipotencial con conductor de cobre de sección 16 mm<sup>2</sup> y para una tensión de 0.6/1 KV, realizando las conexiones con soldadura luminotécnica instalándose una pica por cada cinco báculos. Los báculos tendrán una altura de 10 m.

Las luminarias serán de aluminio con equipo de incendio incorporado, de doble nivel y alto de potencia, cerradas, con grado de estanqueidad del sistema óptico mínimo de IP-55.

El cuadro de maniobra y protección se dispondrá junto a la caseta de transformación siendo el sistema de incendio y apagado manual y del tipo horario programable con reloj automático.

Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación se ajustará lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Instrucciones Complementarias y en la Instrucción de alumbrado Público del Ministerio de Fomento.

La iluminación no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circule por el ramal del Enlace 157 de la Autovía A-44 de Sierra Nevada-Costa Tropical ni por la carretera N-323a de Bailén a Motril. En caso de ser necesario, se instalarán medios antideslumbrantes, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de los promotores.

#### II.7. Redes de telecomunicaciones.

La red de telecomunicaciones se dimensionará de forma tal que sea ampliable, estimándose necesario una demanda de dos acometidas por parcela, y se calculará de forma exacta en el Proyecto de Urbanización.

Las canalizaciones serán de PVC con diámetro mínimo de 63 mm alojadas en zanjas y con trazado bajo el acerado. Los armarios de interconexión y distribución de acometidas se dispondrán en la línea de fachada de las parcelas. Las arquetas de cruce, paso y derivación se dispondrán en el acerado. Los armarios de interconexión y distribución de acometidas se dispondrán en la línea de fachada de las parcelas.

Las restantes características de los elementos de la red, así como su montaje e instalación, se ajustarán a lo previsto en la legislación en materia de Telecomunicaciones.

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

El Proyecto de Urbanización contendrá un estudio específico de los espacios públicos destinados a parques, jardines y zonas de protección de la red viaria.

Los parques y 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.

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 la hubiere.

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

#### II.9. Residuos sólidos.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,5 kg x hab/día.

Su recogida corresponderá a los servicios municipales de Nigüelas en lo concerniente a basura propia de oficinas, administraciones, viviendas de guarda, equipamientos comerciales o sociales; no a los «residuos industriales», con los que se procederá según normativa ambiental al respecto.

La recogida se efectuará por medio de autocamiones.

### III. JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO 293/2009, DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA

En la Ordenación, Ordenanzas Regulatoras y Normativa del desarrollo del sector SUB-O3.1 se han tenido en cuenta el cumplimiento del referido Decreto. De igual manera se deberá cumplir en el desarrollo de los demás sectores.

	NORMATIVA	SECTOR
<b>ITINERARIOS PEATONALES:</b>		
- Ancho mínimo	1.50 m	1.80 m
- Pendientes	8% y 2%	3.36% y 2%
- Pavimentos	Antideslizantes	Antideslizantes
- Rejillas o alcorques	Enrasados	Enrasados
- Altura máxima de bordillos	14 cm	Inferior
<b>VADOS:</b>		
- Pendiente longitudinal máxima	8%	8%
- Pendiente transversal máxima	2%	2%
- Anchura mínima	1.80 m	Superior
- Situación	Cruces	Cruces y pasos peatonales
<b>APARCAMIENTOS:</b>		
- Reserva	1 plaza/50	Superior
- Dimensiones	5.00 x 3.60 m	5.00 x 3.60 m
- Señalización	Símbolo internacional	Símbolo internacional

\* Observaciones: Las características de los demás elementos tales como escaleras, rampas, mobiliario urbano, etc. se justificarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

00251952

#### IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

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

###### IV.1.1. Generalidades.

Las condiciones a que han de sujetarse las edificaciones son las específicas de la ordenanza de cada zona, completadas con las siguientes estipulaciones generales.

###### IV.1.2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y nivelaciones-rasantes a que han de sujetarse las construcciones, son las que figuran en los planos de ordenación en el desarrollo del sector SUB-O3.1.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que sobre el terreno hayan sido previamente fijadas por los servicios técnicos municipales las alineaciones y rasantes que le correspondan, los cuales podrán en caso necesario, realizar las correcciones y/o ajustes de detalle como consecuencia de alguna imprecisión o error advertido sobre el terreno.

Las zonas de no edificación de este Sector estarán destinadas a zonas verdes y aparcamientos, según se deberá establecer en el proyecto de edificación correspondiente previo a la concesión de la licencia de obras.

#### V. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE USO INDUSTRIAL

##### V.1. Usos permitidos.

Se permiten los usos industriales de Almacén, Taller e industria, que deberán implantarse en el 74,205% de la superficie edificable resultante de la parcela. Se permiten los usos compatibles de uso Terciario (Edificio comercial y aparcamiento) en el 25,795% de la superficie máxima edificable, según la desagregación de usos justificada anteriormente. Se permite el uso Residencial (vivienda de guardería), justificándose su implantación solamente para grandes instalaciones.

En relación a las medidas correctoras, tipos de industrias y actividades permitidas, se deberá respetar las determinaciones del planeamiento general de Nigüelas y su innovación, además de la legislación sobre Medio Ambiente. Con independencia de la categorización de actividades que formula el mencionado planeamiento, la solicitud de autorización para la implantación de actividades industriales que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, habrá de tramitarse de conformidad con lo establecido en dicha norma.

##### V.2. Tipo de edificación.

La tipología de la edificación será la comúnmente conocida como nave industrial o similares, definida como edificación baja, dispuesta adosada o exenta en el interior de la parcela.

##### V.3. Alineaciones y rasantes.

Las definidas en los planos de ordenación con: viales, alineaciones y rasantes: trazado y características a escala 1/500 de este documento. Tendrán prioridad las señalizaciones de dicho plano en caso de discrepancia con este texto escrito.

En cuanto a la rasante del terreno, se respetara la señalada en los planos de perfiles transversales y longitudinales, debiendo resolverse los taludes por medio de vegetación, muros de altura no mayor de 3,00 metros, etc., de modo que no se produzca impacto visual negativo.

##### V.4. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas para el caso de edificios representativos de la actividad a desarrollar en cada parcela, y de 11 m medidos desde

la rasante del terreno y hasta el plano que delimita la altura útil para el caso de cualquier otro tipo de instalación.

Se permitirá mayor altura si la instalación de maquinaria especial para el uso a consolidar lo justificare, siempre que cuenten con informe favorable del organismo competente en materia de servidumbres aeronáuticas.

**V.5. Ocupación de parcela.**

La ocupación en planta no podrá superar el 90% de la parcela, salvo en la planta baja, que podrá ser hasta el 100%.

**V.6. Parcela mínima.**

La parcela mínima edificable será de 120 m<sup>2</sup>.

El frente mínimo de parcela a vía pública será de 5 metros.

**V.7. Edificabilidad.**

La edificabilidad neta sobre parcela será de 1,17742 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**V.8. Retranqueos.**

No será obligatorio el retranqueo a fachada. En caso de producirse será como mínimo de 5 m.

A medianerías no será obligatorio el retranqueo, aunque si se hace, tendrá un ancho mínimo de 3 m.

Igualmente, se respetará la línea de no edificación que establece la legislación de carreteras, y que se señala en los planos el presente documento de Innovación.

**V.9. Cercados.**

Todo terreno en suelo urbano o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

El cercado delantero que limita las fincas, cuando sea opaco, solo podrá tener la altura de 1 metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3 metros, las rejas y otra construcción permeable visualmente. Se permitirá en cualquier caso el acceso a la construcción y a los aparcamientos interiores delanteros.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianería será opaco, con una altura mínima de 1,80 m y una altura máxima de 3,00 m a contar desde la rasante del patio mas bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de 2 m desde la rasante del patio más alto.

**V.10. Aparcamientos.**

Toda construcción dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela y/o edificación.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,20 m por 4,50 m, salvo aquellas reservadas para personas con problemas de movilidad reducida, que serán de 3,60 m por 5,00 m y que en número de una por cada 40 plazas o fracción se tendrán que reservar.

**V.11. Condiciones estéticas.**

Las edificaciones deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa de carácter nacional, autonómico, provincial y municipal que específicamente les afecte en todos sus aspectos.

Se intentará buscar una intención en la elección de materiales y en la composición arquitectónica, de modo que los edificios resultantes enriquezcan el espacio y, con él, la imagen y el Polígono. En esta apuesta, tienen preferencia los nuevos materiales y texturas en revestimientos (paneles de aluminio, paneles termoestables reforzados con fibra de vidrio, termoplásticos, etc.), en cubiertas (placas de fibra de vidrio, paneles tipo sándwich, etc.), mediante placas translúcidas que faciliten además la labor de los servicios de extinción de incendios, en caso de siniestro.

Igualmente, se tendrá en cuenta la previsión para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados, evitando su emplazamiento en los frentes de parcela o la ocupación temporal de la vía pública.

En la medida de lo posible, por condicionantes técnicos, las obras de mejora o edificaciones de nueva planta, deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de materiales de la arquitectura tradicional del municipio.

## VI. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE USO INDUSTRIAL COMPATIBLE

### VI.1. Usos permitidos.

Se permiten los usos industriales de Almacén, Taller e industria, que deberán implantarse en el 60% de la superficie edificable resultante de la parcela. Se permiten los usos compatibles de uso Terciario (Edificio comercial y aparcamiento) en el 40% de la superficie máxima edificable, según la desagregación de usos justificada anteriormente. Se permite el uso Residencial (vivienda de guardería), justificándose su implantación solamente para grandes instalaciones

En relación a las medidas correctoras, tipos de industrias y actividades permitidas, se deberá respetar las determinaciones del planeamiento general de Nigüelas y su innovación, además de la legislación sobre Medio Ambiente. Con independencia de la categorización de actividades que formula el mencionado planeamiento, la solicitud de autorización para la implantación de actividades industriales que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, habrá de tramitarse de conformidad con lo establecido en dicha norma.

### VI.2. Tipo de edificación.

La tipología de la edificación será la comúnmente conocida como nave industrial o similares, definida como edificación baja, dispuesta adosada o exenta en el interior de la parcela.

### VI.3. Alineaciones y rasantes.

Las definidas en los planos de ordenación con viales, alineaciones y rasantes: trazado y características a escala 1/500 de este documento. Tendrán prioridad las señalizaciones de dicho plano en caso de discrepancia con este texto escrito.

En cuanto a la rasante del terreno, se respetará la señalada en los planos de perfiles transversales y longitudinales, debiendo resolverse los taludes por medio de vegetación, muros de altura no mayor de 3,00 metros, etc., de modo que no se produzca impacto visual negativo.

### VI.4. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas para el caso de edificios representativos de la actividad a desarrollar en cada parcela, y de 11 m medidos desde la rasante del terreno y hasta el plano que delimita la altura útil para el caso de cualquier otro tipo de instalación.

Se permitirá mayor altura si la instalación de maquinaria especial para el uso a consolidar lo justificare, siempre que cuenten con informe favorable del organismo competente en materia de servidumbres aeronáuticas.

**VI.5. Ocupación de parcela.**

La ocupación en planta no podrá superar el 90% de la parcela, salvo en la planta baja, que podrá ser hasta el 100%.

**VI.6. Parcela mínima.**

La parcela mínima edificable será de 120 m<sup>2</sup>.

El frente mínimo de parcela a vía pública será de 5 metros.

**VI.7. Edificabilidad.**

La edificabilidad neta sobre parcela será de 1,17742 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**VI.8. Retranqueos.**

No será obligatorio el retranqueo a fachada. En caso de producirse será como mínimo de 5 m.

A medianerías no será obligatorio el retranqueo, aunque si se hace, tendrá un ancho mínimo de 3 m.

Igualmente, se respetará la línea de no edificación que establece la legislación de carreteras, y que se señala en los planos el presente documento de Innovación.

**VI.9. Cercados.**

Todo terreno en suelo urbano o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

El cercado delantero que limita las fincas, cuando sea opaco, solo podrá tener la altura de 1 metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3 metros, las rejas y otra construcción permeable visualmente. Se permitirá en cualquier caso el acceso a la construcción y a los aparcamientos interiores delanteros.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianería será opaco, con una altura mínima de 1,80 m y una altura máxima de 3,00 m a contar desde la rasante del patio mas bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de 2 m desde la rasante del patio más alto.

**VI.10. Aparcamientos.**

Toda construcción dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela y/o edificación.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,20 m por 4,50 m, salvo aquellas reservadas para personas con problemas de movilidad reducida, que serán de 3,60 m por 5,00 m y que en número de una por cada 40 plazas o fracción se tendrán que reservar.

**VI.11. Condiciones estéticas.**

Las edificaciones deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa de carácter nacional, autonómico, provincial y municipal que específicamente les afecte en todos sus aspectos.

Se intentara buscar una intención en la elección de materiales y en la composición arquitectónica, de modo que los edificios resultantes enriquezcan el espacio y, con el, la imagen y el Polígono. En esta apuesta, tienen preferencia los nuevos materiales y texturas en revestimientos (paneles de aluminio, paneles termoestables reforzados con

fibra de vidrio, termoplásticos, etc.), en cubiertas (placas de fibra de vidrio, paneles tipo sándwich, etc.), mediante placas translúcidas que faciliten además la labor de los servicios de extinción de incendios, en caso de siniestro.

Igualmente, se tendrá en cuenta la previsión para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados, evitando su emplazamiento en los frentes de parcela o la ocupación temporal de la vía pública.

En la medida de lo posible, por condicionantes técnicos, las obras de mejora o edificaciones de nueva planta, deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de materiales de la arquitectura tradicional del municipio.

## VII. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE USO TERCIARIO-INDUSTRIAL

### VII.1. Usos permitidos.

Se permiten los usos industriales de Almacén, Taller e industria, que deberán implantarse en el 50% de la superficie edificable resultante de la parcela. Se permiten los usos compatibles de uso Terciario (Edificio Comercial y aparcamiento) en el 50% de la superficie máxima edificable, según la desagregación de usos justificada anteriormente. Se permite el uso Residencial (vivienda de guardería), justificándose su implantación solamente para grandes instalaciones.

En relación a las medidas correctoras, tipos de industrias y actividades permitidas, se deberá respetar las determinaciones del planeamiento general de Nigüelas y su innovación, además de la legislación sobre Medio Ambiente. Con independencia de la categorización de actividades que formula el mencionado planeamiento, la solicitud de autorización para la implantación de actividades industriales que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, habrá de tramitarse de conformidad con lo establecido en dicha norma.

### VII.2. Tipo de edificación.

La tipología de la edificación será la comúnmente conocida como nave industrial o similares, definida como edificación baja, dispuesta adosada o exenta en el interior de la parcela.

### VII.3. Alineaciones y rasantes.

Las definidas en los planos de ordenación con: viales, alineaciones y rasantes: trazado y características a escala 1/500 de este documento. Tendrán prioridad las señalizaciones de dicho plano en caso de discrepancia con este texto escrito.

En cuanto a la rasante del terreno, se respetará la señalada en los planos de perfiles transversales y longitudinales, debiendo resolverse los taludes por medio de vegetación, muros de altura no mayor de 3,00 metros, etc., de modo que no se produzca impacto visual negativo.

### VII.4. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas para el caso de edificios representativos de la actividad a desarrollar en cada parcela, y de 11 m medidos desde la rasante del terreno y hasta el plano que delimita la altura útil para el caso de cualquier otro tipo de instalación.

Se permitirá mayor altura si la instalación de maquinaria especial para el uso a consolidar lo justificare, siempre que cuenten con informe favorable del organismo competente en materia de servidumbres aeronáuticas.

### VII.5. Ocupación de parcela

La ocupación en planta no podrá superar el 90% de la parcela, salvo en la planta baja, que podrá ser hasta el 100%.

**VII.6. Parcela mínima.**

La parcela mínima edificable será de 120 m<sup>2</sup>.

El frente mínimo de parcela a vía pública será de 5 metros.

**VII.7. Edificabilidad.**

La edificabilidad neta sobre parcela será de 1,17742 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**VII.8. Retranqueos.**

No será obligatorio el retranqueo a fachada. En caso de producirse será como mínimo de 5 m.

A medianerías no será obligatorio el retranqueo, aunque si se hace, tendrá un ancho mínimo de 3 m.

Igualmente, se respetará la línea de no edificación que establece la legislación de carreteras, y que se señala en los planos del presente documento de Innovación.

**VII.9. Cercados.**

Todo terreno en suelo urbano o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

El cercado delantero que limita las fincas, cuando sea opaco, solo podrá tener la altura de 1 metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3 metros, las rejas y otra construcción permeable visualmente. Se permitirá en cualquier caso el acceso a la construcción y a los aparcamientos interiores delanteros.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianería será opaco, con una altura mínima de 1,80 m y una altura máxima de 3,00 m a contar desde la rasante del patio mas bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de 2 m desde la rasante del patio más alto.

**VII.10. Aparcamientos.**

Toda construcción dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela y/o edificación.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,20 m por 4,50 m, salvo aquellas reservadas para personas con problemas de movilidad reducida, que serán de 3,60 m por 5,00 m y que en número de una por cada 40 plazas o fracción se tendrán que reservar.

**VII.11. Condiciones estéticas.**

Las edificaciones deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa de carácter nacional, autonómico, provincial y municipal que específicamente les afecte en todos sus aspectos.

Se intentará buscar una intención en la elección de materiales y en la composición arquitectónica, de modo que los edificios resultantes enriquezcan el espacio y, con el, la imagen y el Polígono. En esta apuesta, tienen preferencia los nuevos materiales y texturas en revestimientos (paneles de aluminio, paneles termoestables reforzados con fibra de vidrio, termoplásticos, etc.), en cubiertas (placas de fibra de vidrio, paneles tipo sándwich, etc.), mediante placas translucidas que faciliten además la labor de los servicios de extinción de incendios, en caso de siniestro.



Igualmente, se tendrá en cuenta la previsión para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados, evitando su emplazamiento en los frentes de parcela o la ocupación temporal de la vía pública.

En la medida de lo posible, por condicionantes técnicos, las obras de mejora o edificaciones de nueva planta, deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de materiales de la arquitectura tradicional del municipio.

#### VIII. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

##### VIII.1. Usos permitidos.

Las actividades propias de determinadas entidades institucionales y aquellas relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (a excepción de las infraestructuras) para satisfacer las necesidades colectivas: cívico y social, cultural, docente, sanitario, deportivo, religioso, asistencial y administrativo, siendo éstos de carácter público.

##### VIII.2. Tipo de edificación.

La tipología de la edificación estará en función de las necesidades.

##### VIII.3. Alineaciones y rasantes.

Las definidas en los planos de ordenación con: viales, alineaciones y rasantes: trazado y características a escala 1/500 de este documento. Tendrán prioridad las señalizaciones de dicho plano en caso de discrepancia con este texto escrito.

En cuanto a la rasante del terreno, se respetará la señalada en los planos de perfiles transversales y longitudinales, debiendo resolverse los taludes por medio de vegetación, muros de altura no mayor de 3,00 metros, etc., de modo que no se produzca impacto visual negativo.

##### VIII.4. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y de 11 m medidos desde la rasante del terreno.

##### VIII.5. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima será del 90 % en todas las plantas.

##### VIII.6. Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 120 m<sup>2</sup>.

El frente mínimo de parcela a vía pública será de 5 metros.

##### VIII.7. Edificabilidad.

Será la resultante de las condiciones de ocupación.

##### VIII.8. Retranqueos.

No será obligatorio el retranqueo a fachada. En caso de producirse será como mínimo de 5 m.

A medianerías no será obligatorio el retranqueo, aunque si se hace, tendrá un ancho mínimo de 3 m.

Igualmente, se respetará la línea de no edificación que establece la legislación de carreteras, y que se señala en los planos el presente documento de Innovación.

##### VIII.9. Cercados.

El cercado delantero que limita las fincas, cuando sea opaco, solo podrá tener la altura de 1 metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3 metros,

las rejas y otra construcción permeable visualmente. Se permitirá en cualquier caso el acceso a la construcción y a los aparcamientos interiores delanteros.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianería será opaco, con una altura mínima de 1,80 m y una altura máxima de 3,00 m a contar desde la rasante del patio mas bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de 2 m desde la rasante del patio más alto.

#### VIII.10. Aparcamientos.

Toda construcción dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela y/o edificación.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,20 m por 4,50 m, salvo aquellas reservadas para personas con problemas de movilidad reducida, que serán de 3,60 m por 5,00 m y que en número de una por cada 40 plazas o fracción se tendrán que reservar.

#### VIII.11. Condiciones estéticas.

Las edificaciones deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa de carácter nacional, autonómico, provincial y municipal que específicamente les afecte en todos sus aspectos.

Se intentara buscar una intención en la elección de materiales y en la composición arquitectónica, de modo que los edificios resultantes enriquezcan el espacio y, con el, la imagen y el Polígono. En esta apuesta, tienen preferencia los nuevos materiales y texturas en revestimientos (paneles de aluminio, paneles termoestables reforzados con fibra de vidrio, termoplásticos, etc.), en cubiertas (placas de fibra de vidrio, paneles tipo sándwich, etc.), mediante placas translucidas que faciliten además la labor de los servicios de extinción de incendios, en caso de siniestro.

Igualmente, se tendrá en cuenta la previsión para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados, evitando su emplazamiento en los frentes de parcela o la ocupación temporal de la vía pública.

En la medida de lo posible, por condicionantes técnicos, las obras de mejora o edificaciones de nueva planta, deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de materiales de la arquitectura tradicional del municipio.

### IX. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES

#### IX.1. Usos permitidos.

Ordenaciones de parques, jardines, plazas y todas aquellas dedicadas a las actividades de ocio al aire libre y de carácter público.

#### IX.2. Tipo de edificación.

Será aislada.

#### IX.3. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y las rasantes, serán las marcadas en los planos correspondientes. La edificación tendrá una altura máxima de 7 m.

#### IX.4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima será del 3% de la parcela.

#### IX.5. Jardinería.

En las zonas verdes se seleccionarán especies no invasoras, acorde a lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

**X. ORDENANZAS PARA LA RED DE VIARIO**

Comprende los espacios destinados a la red viaria rodada, peatonal o aparcamientos anejos. Queda totalmente prohibida la utilización de esta superficie para acopio de materiales o cualquier otro tipo de aprovechamiento, excepto de forma circunstancial o transitoria, requiriendo en éste caso la previa autorización municipal en la que se fijarán las condiciones. Se podrán ubicar instalaciones de los servicios públicos excepto centros de transformación, debiendo quedar debidamente integradas en función de las características del viario.

**XI. NORMAS AMBIENTALES**

El diseño y construcción de las instalaciones de salida del humo, desagües y maquinaria se realizarán de forma tal que se garantice a los usuarios del entorno del polígono la supresión de molestias, olores, humos y ruidos.

Las condiciones para la emisión de gases deberán estar comprendidas dentro de las fijadas por la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y demás legislación vigente de aplicación.

Toda construcción con vertido de grasas, productos semisólidos, o cualesquiera otros que puedan entorpecer el normal funcionamiento de la red general de alcantarillado, habrán de proceder al tratamiento adecuado de sus vertidos previamente a su conexión con la red general. A tal efecto y para su justo cumplimiento, en los correspondientes proyectos de obra o edificación deberá incluirse el diseño de los respectivos sistemas de tratamiento de vertidos o preverlos disponiendo su obligatoriedad de diseño en el proyecto de instalación y/o actividad. El sistema de depuración que se disponga, según se prescribe en el párrafo anterior, requerirá la aprobación específica municipal, bien sea conjuntamente con la licencia municipal de obras o conjuntamente con la licencia de actividad y será el órgano municipal quien disponga el momento de trámite en función de la solicitud planteada a éste. En cualquier caso, las aguas residuales que se produzcan no podrán sobrepasar los niveles de contaminación y toxicidad fijados en la Ley de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, Ley de Aguas y Reglamentos que las desarrollen.

**XII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO****Artículo 1.**

De acuerdo con el uso asignado por el planeamiento general de Nigüelas y su innovación al Sector SUB-O3.1 que nos ocupa, se realizan una serie de reservas de suelo destinadas a dotaciones de equipamiento comunitario.

En este caso, el uso global es el industrial, y por tanto, en función de él, se realiza la clase y cuantía de las cesiones.

**Artículo 2.**

Como comentamos en el artículo anterior, dado que el uso global es el industrial, las previsiones de dotaciones que el Sector reserva son las siguientes:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social ( Equipamiento deportivo y social).
- Aparcamientos.

**Artículo 3.**

En lo referente al sistema de espacios libres de uso y dominio público y al ser suelo de uso industrial, se establecerán solamente zonas de jardines.

**Artículo 4.**

En cuanto a dimensiones y demás condicionantes, los jardines cumplen con lo prescrito en el presente artículo, ya que:

La zona de jardines tiene una superficie de 2.290,30 m<sup>2</sup> (> 1.000 m<sup>2</sup>) en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro.

Poseen características y condiciones apropiadas para la plantación y mantenimiento de especies vegetales y tienen garantizado un adecuado soleamiento por su ubicación.

**Artículo 5.**

Sólo es aplicable a urbanizaciones de uso residencial.

**Artículo 6.**

El presente Sector realiza reservas de suelo para servicios de interés público y social, de los siguientes tipos: parque deportivo y equipamiento social.

**Artículo 7.**

La dotación de aparcamientos se realiza cumpliendo lo establecido tanto en la normativa del planeamiento general y su innovación como en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento.

De esta forma, se ha de prever entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable. Considerando el estándar de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación para la globalidad del Sector, el número total de plazas deberá ser superior a 149.

Se disponen 133 plazas de aparcamiento público al aire libre, lo que supone 0,89 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable. Se apoyan en bandas anexas al viario y en batería, con unas dimensiones de 2,20 x 4,50 metros. De entre las plazas dispuestas en batería, 9 están destinadas a usuarios minusválidos, con dimensiones de 3,60 x 5,00 metros.

El resto de plazas se dispondrán en el interior de las parcelas, como marcan las Ordenanzas de este documento, a razón de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Esto supone 157 plazas en el interior de las parcelas, y un total de 290 plazas para el Sector.

El número de plazas dispuestas al aire libre (133) representa el 45,86% del total (290), cumpliéndose la condición de disponer al aire libre, anexa a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas en el desarrollo del sector.

**Artículo 8.**

La red de itinerarios peatonales, se apoya fundamentalmente en el acerado y en las comunicaciones a través de jardines por lo que garantiza las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planificado, facilitando así mismo el acceso a terrenos destinados a equipamientos.

En cuanto a las dimensiones y características, cumplen con los anchos previstos por el planeamiento general y su innovación.

**Artículo 9.**

Solamente aplicable a urbanizaciones residenciales.

**Artículo 10.**

Solamente aplicable a urbanizaciones residenciales.

**Artículo 11.**

Los módulos de reserva que se han implantado, corresponden a los previstos en el presente artículo del Reglamento de Planeamiento:

USO	MÓDULO MÍNIMO	SUP. MÍNIMA	SUP. PROYECTADA
JARDINES	10% s/sup. total ordenada	2.279,79 m <sup>2</sup>	2.290,30 m <sup>2</sup>
DEPORTIVO SOCIAL	4% s/sup. total ordenada	911,90 m <sup>2</sup>	911,91 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS	1 aparc/100 m <sup>2</sup> edificables	149 uds.	*290 uds.

\*133 plazas de aparcamiento público anexas a la red viaria y 157 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas

Artículo 12.

Solamente aplicable a suelos destinados a usos terciarios.

### XIII. LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS DEL ESTADO

Se recogen en este apartado las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras del estado en lo que respecta a:

- Zona de dominio público
- Zona de servidumbres
- Zona de afección Línea
- Límite de edificación
- Publicidad

Sin perjuicio de las determinaciones que la citada legislación establece sobre otros aspectos.

En la documentación gráfica de éste documento se representan las distintas zonas, así como la arista exterior de la explanación y la arista exterior de la calzada a partir de las cuales se acotan las citadas zonas de protección.

La ejecución de cualquier actuación o actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requerirá la autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

### XIV. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, las cuales no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el art. 84.1.b) de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen Local ni, por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares, en aplicación del art. 18 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Según el artículo 29 de la Ley de Carreteras:

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopista y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o del sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta mas alejado de la carretera. [...]

4. Solo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique

debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. [...]

Según el artículo 76 del Reglamento de Carreteras:

[...]

2. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera y sus elementos funcionales, o impidan su adecuada explotación.

3. En la zona de dominio público se permitirán las obras relacionadas con los accesos de una estación de servicio debidamente autorizada.

4. Se podrá autorizar excepcionalmente la utilización del subsuelo en la zona de dominio público, para la implantación o construcción de infraestructuras imprescindibles para la prestación de servicios públicos de interés general, con los requisitos y procedimiento establecidos en la Sección 6 del presente Título del Reglamento.

5. En el caso previsto en el apartado anterior, las obras o instalaciones se situarán fuera de la explanación de la carretera, salvo en los casos de cruces, túneles, puentes y viaductos.

Zona de servidumbre.

Según el artículo 31 de la Ley de Carreteras:

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas del terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán mas usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

De acuerdo con los artículos 78 a 81 del Reglamento de Carreteras:

Artículo 78. Usos permitidos.

1. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y 123 de este Reglamento (artículo 22.2).

2. En todo caso, el Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera (artículo 22.3).

3. La zona de servidumbre se podrá utilizar para los siguientes fines:

a) Encauzamiento y canalización de aguas que discurran por la carretera.

b) Depósito temporal de objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.

c) Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan circular por cualquier causa.

d) Conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existe posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.

e) Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.

f) Otros análogos que contribuyan al mejor servicio de la carretera, tales como caminos agrícolas o de servicio, y zonas de aparcamiento...

4. El otorgamiento de las autorizaciones para la utilización por terceros de la zona de servidumbre para los fines expresados, corresponderá a la Dirección General de Carreteras

#### Artículo 79. Requisitos.

En los supuestos enunciados en los párrafos a), b) y c) del apartado 3 del artículo anterior, la utilización temporal de los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre no requerirá la previa notificación de la Dirección General de Carreteras al propietario ni al poseedor de los terrenos afectados.

En los casos previstos en los párrafos d), e) y f), la Dirección General de Carreteras notificará previamente al propietario del inmueble afectado y al arrendatario u otros poseedores con título válido en Derecho, la resolución de ocupar los terrenos necesarios, con expresión de la superficie y del plazo previsto, finalidad a la que se destina y designación del beneficiario, a los efectos de que en un plazo de quince días manifieste lo que estime conveniente.

En los casos previstos en los párrafos d), e) y f), la Dirección General de Carreteras notificará previamente al propietario del inmueble afectado y al arrendatario u otros poseedores con título válido en Derecho, la resolución de ocupar los terrenos necesarios, con expresión de la superficie y del plazo previsto, finalidad a la que se destina y designación del beneficiario, a los efectos de que en un plazo de quince días manifieste lo que estime conveniente.

#### Artículo 80. Uso por los titulares.

1. El uso y explotación de los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre por sus propietarios o titulares de un derecho real o personal que lleve aparejado su disfrute, estarán limitados por su compatibilidad con las ocupaciones y usos que efectúen la Dirección General de Carreteras o las personas autorizadas, sin que esta limitación genere derecho a indemnización.

2. Los propietarios o titulares de otros derechos reales o personales sobre los terrenos afectados por las servidumbres necesarias para garantizar el funcionamiento y explotación de la carretera podrán realizar cultivos sin necesidad de autorización, pero no obras o instalaciones que impidan la efectividad de la servidumbre o que afecten a la seguridad de la circulación vial. Tampoco se podrán realizar plantaciones, obras o instalaciones que impidan la efectividad de esas servidumbres o incidan en la seguridad de la circulación vial.

#### Artículo 81. Indemnización.

1. Serán indemnizables la ocupación de[ la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización (artículo 22.4).

2. A tal efecto, será de aplicación lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento.

3. El abono de las indemnizaciones será de cuenta del beneficiario de la ocupación.

#### Zona de afección.

De acuerdo con el artículo 32 de la Ley de Carreteras:

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la

explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes o plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

4. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de la edificación definida en el artículo 33.1 (de la ley de carreteras), solo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

#### Línea límite de edificación.

De acuerdo con el artículo 33 de la Ley de Carreteras:

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecida en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso. [...]

De acuerdo con el artículo 87 del Reglamento de Carreteras:

1. Se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles, previa la comunicación de su proyecto a la



Dirección General de Carreteras; entendiéndose la conformidad de ésta si no manifestase reparo alguno, fundado en la contravención de lo dispuesto en la Ley de Carreteras y en este Reglamento, en el plazo de un mes.

2. La Dirección General de Carreteras podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, así como de cerramientos diáfanos, entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial.

3. Los depósitos subterráneos, surtidores de aprovisionamiento y marquesinas de una estación de servicio deberán quedar situados más allá de la línea límite de edificación.

4. Entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación no se podrán ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni realizar instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante de industrias o establecimientos, salvo las instalaciones que tengan carácter provisional o sean fácilmente desmontables.

5. Las limitaciones anteriormente señaladas no confieren a los titulares de derechos reales sobre las fincas incluidas en la línea límite de edificación, ningún derecho a indemnización.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (artículo 25.1).

2. A los efectos del apartado anterior, los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrán la consideración de carreteras convencionales.

Las zonas de no edificación de este Sector estarán destinadas a zonas verdes y aparcamientos, según se deberá establecer en el proyecto de edificación correspondiente previo a la concesión de la licencia de obras.

#### Publicidad.

Según el artículo 37 de la Ley de Carreteras:

1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma. Esta prohibición no dará en ningún caso derecho a indemnización.

2. La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión, o elemento que los soporten.

3. A los efectos de este artículo no se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento.

Son carteles informativos los rótulos o carteles que informen exclusivamente de la identidad corporativa de la actividad desarrollada en la propiedad donde se ubiquen, y aquellos otros que se establezcan reglamentariamente.

4. No obstante lo dispuesto en este artículo, el Ministerio de Fomento podrá ordenar, incluso en las travesías, la retirada o modificación de aquellos elementos publicitarios o informativos que puedan afectar a la seguridad viaria o la adecuada explotación de la vía, sin que ello dé lugar a derecho a indemnización.

En el caso de que estuvieran ubicados en el dominio público de la carretera o en el equipamiento de la misma, el Ministerio de Fomento podrá proceder a su retirada o supresión con cargo a los responsables de la infracción, según se determine reglamentariamente, y sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que pudiera haber lugar.

De acuerdo con los artículos 89 a 91 del Reglamento de Carreteras:

Artículo 89. Carteles informativos.

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, no se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento (artículo 24.2).

2. Son carteles informativos:

a) Las señales de servicio.

b) Los carteles que indiquen lugares de interés cultural, turístico, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera.

c) Los que se refieran a actividades y obras que afecten a la carretera.

d) Los rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de su actividad, en las condiciones fijadas en el artículo siguiente.

e) Los que se refieran a los carburantes disponibles, marca y precios de los mismos en la estación de servicio más próxima.

3. En los casos a), b), c) y e) del apartado anterior, la forma, colores y dimensiones de los carteles informativos se determinarán por el Ministerio de Fomento, así como, en particular, la distancia a que se deban colocar los carteles del párrafo e), medida desde el acceso a la estación de servicio.

4. Los carteles informativos podrán ser colocados por los interesados, previa autorización de la Dirección General de Carreteras, corriendo a cargo de aquéllos su mantenimiento y conservación. La autorización podrá ser revocada sin derecho a indemnización, previa audiencia del interesado, en caso de mala conservación, cese de la actividad objeto de la información, por razones de seguridad de la circulación, o por perjudicar el servicio público que presta la carretera.

5. En los casos de revocación contemplados en el apartado anterior, la Dirección General de Carreteras comunicará al interesado la resolución motivada, dándole un plazo para que retire el cartel objeto de revocación, así como sus soportes y cimientos. Transcurrido dicho plazo sin que el interesado haya procedido a la retirada, la Dirección General de Carreteras la llevará a cabo, estando el titular obligado al pago de los costes de la operación.

6. Será necesaria la colocación de carteles informativos de los carburantes petrolíferos, precio y marca de los mismos, ofrecidos en la instalación de venta al público más próxima. La ubicación de dichos, carteles se efectuará dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre de la carretera, debiendo ser autorizada por la Dirección General de Carreteras.

Será responsabilidad del titular de la autorización la veracidad de la información contenida en el cartel, así como su instalación, conservación y mantenimiento, operaciones que, en todo caso se harán sin riesgo alguno para la seguridad vial.

Artículo 90. Rótulos y anuncios.

1. Los rótulos de establecimientos mercantiles o industriales tendrán la consideración de carteles informativos si están situados sobre los inmuebles en que aquéllos tengan su sede o en su inmediata proximidad, y no podrán incluir comunicación adicional alguna tendente a promover la contratación de bienes o servicios.

2. Los rótulos y anuncios deberán ser autorizados por la Dirección General de Carreteras. En ningún caso se autorizarán:

a) Los rótulos cuya segunda mayor dimensión sea superior al 10% de su distancia a la arista exterior de la calzada.

b) Los rótulos que, por sus características o luminosidad, vistos desde cualquier punto de la plataforma de la carretera, puedan producir deslumbramientos, confusión o distracción a los usuarios de ésta, o sean incompatibles con la seguridad de la circulación vial.

3. No se considerarán publicidad los rótulos o dibujos que figuren sobre los vehículos automóviles, y se refieran exclusivamente al propietario del mismo o a la carga que

transporte. No se podrán utilizar sustancias reflectantes, colores o composiciones que puedan inducir a confusión con señales de circulación u obstaculizar el tráfico rodado.

Artículo 91. Excepción.

Excepcionalmente, tendrán la consideración de información los avisos de carácter eventual relativos a pruebas deportivas o acontecimientos similares, reglamentariamente autorizados y que se desarrollen en la propia carretera, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 24.1 de la Ley de Carreteras y 88.1 de este Reglamento.

#### XV. NORMAS ADMINISTRATIVAS

Generalidades.

Todos los aspectos concernientes a este apartado de Normas Administrativas se remiten a lo estipulado en el planeamiento general de Nigüelas y su innovación.

No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación para los desarrollos del Sector, mientras no exista autorización de la Dirección General de Carreteras a los accesos incluidos en el mismo que no existan previamente. Asimismo, la ejecución de dichos accesos, una vez obtenido informe favorable, se hará por el promotor del planeamiento y a su costa, previa autorización. El coste de dichos accesos se incluye en los gastos de urbanización.

Granada, 2 de diciembre de 2021.- El Delegado, Antonio Jesús Granados García.