

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 15 de marzo de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, de toma de conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, de la subsanación de deficiencias de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Villafranca de Córdoba.

Expte.: P-18/21.

De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 3, de 5 de enero de 2023, el Acuerdo, de fecha 22 de noviembre de 2022, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Villafranca de Córdoba relativa al establecimiento de un nuevo sector de SUO Industrial PP-SI8.

Conforme establece la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 22 de febrero de 2023 y con el número de registro 9.546, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace pública la toma de conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba, de 16 de febrero de 2023, de la Subsanación de deficiencias de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Villafranca de Córdoba, relativa al establecimiento de un nuevo sector de SUO Industrial PP-SI8 y la Normativa Urbanística.

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

La Delegada Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo acordado en la sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU) de 22 de noviembre de 2022, y en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), en relación con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el

00280083

ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la disposición adicional tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la Organización Territorial de la Administración de la Junta de Andalucía, en base al informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 16 de febrero de 2023, considera:

1. Que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión de 22 de noviembre de 2022, acordó la aprobación definitiva de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Villafranca, relativa al establecimiento de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Ordenado Industrial PP-SI8, a reserva de la simple subsanación de deficiencias (BOJA núm. 3, de 5 de enero de 2023), debiéndose, una vez subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, ser comunicadas a la Delegación Territorial para su toma de conocimiento.

2. Que con fecha 27 de diciembre de 2022, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Villafranca comunicando la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de la subsanación de deficiencias al Documento de Aprobación Definitiva de la Innovación del PGOU relativa al establecimiento de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Ordenado Industrial PP-SI8, para su toma de conocimiento por la Delegada Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de conformidad con establecido en la disposición transitoria tercera de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

3. Que la tramitación del presente cumplimiento de resolución de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Villafranca cumplimenta lo exigido en la resolución de la CTOTU en cuanto a procedimiento, siendo éste el señalado por la CTOTU de Córdoba, en sesión de 22 de noviembre de 2022, para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la referida innovación. En lo que se refiere a las determinaciones, cabe entender subsanadas las deficiencias señaladas en el antes referido acuerdo de la CTOTU de Córdoba.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la Resolución de la CTOTU de 22 de noviembre de 2022, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la LOUA, según el informe del Servicio de Urbanismo de la presente Delegación Territorial de 16 de febrero de 2023.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA.

Córdoba, 15 de marzo de 2023.- La Delegada, Cristina Casanueva Jiménez.

00280083

NORMATIVA URBANÍSTICA**Í N D I C E****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 1**

- Art. 1.1. Ámbito de aplicación.
- Art. 1.2. Vigencia y modificación.
- Art. 1.3. Obligatoriedad.
- Art. 1.4. Interpretación del documento.
- Art. 1.5. Normas de aplicación.

CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA INNOVACIÓN

- Art. 2.1. Unidades de Ejecución.
- Art. 2.2. Sistema de Actuación
- Art. 2.3. Instrumentos complementarios de Ordenación.
- Art. 2.4. Instrumentos de Ejecución Material.
- Art. 2.5. Previsión de plazos para el cumplimiento de deberes.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE USO, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**SECCIÓN 1. USOS GLOBALES y PORMENORIZADOS 5**

- Art. 3.1. Relación de Usos Globales y Pormenorizados.
- Art. 3.2. Clases de Usos Pormenorizados.
- Art. 3.3. Uso industrial.
- Art. 3.4. Uso terciario.
- Art. 3.5. Uso dotacional.

SECCIÓN 2. CONCEPTOS Y CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

- Art. 3.6. Definiciones.
- Art. 3.7. Porcentaje de ocupación.
- Art. 3.8. Superficie de techo edificable.
- Art. 3.9. Edificabilidad neta.
- Art. 3.10. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.
- Art. 3.11. Salientes no ocupables y ocupables.

SECCIÓN 3. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

- Art. 3.12. Disposiciones generales.
- Art. 3.13. Condiciones sobre la red viaria.
- Art. 3.14. Condiciones sobre las zonas verdes.
- Art. 3.15. Condiciones sobre la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.
- Art. 3.16. Condiciones sobre la red de Abastecimiento de aguas.
- Art. 3.17. Condiciones sobre la red de Energía Eléctrica.
- Art. 3.18. Condiciones sobre la red de Alumbrado Público.
- Art. 3.19. Condiciones sobre la red de Telecomunicaciones.

CAPÍTULO IV. DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- Art. 4.1. La clasificación del suelo, su delimitación y superficies.
- Art. 4.2. Usos y edificabilidad global.
- Art. 4.3. Áreas de reparto y aprovechamientos medio.

CAPÍTULO V. DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN

- Art. 5.1. Zonificación. 13.

SECCIÓN 1. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL IND-1 y IND-2

- Art. 5.2. Definición y Tipología IND-1 y IND-2.

- Art. 5.3. Condiciones de Uso IND-1 y IND-2.
Art. 5.4. Condiciones de Ordenación IND-1 y IND-2.
Art. 5.5. Condiciones de Edificación IND-1 y IND-2.

SECCIÓN 2. ORDENANZA DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES V

- Art. 5.6. Definición y ámbito V.
Art. 5.7. Condiciones de Uso V.

SECCIÓN 3. ORDENANZA DE LOS EQUIPAMIENTOS EQ

- Art. 5.8. Definición y ámbito EQ.
Art. 5.9. Condiciones de Uso EQ.
Art. 5.10. Condiciones de Ordenación EQ.
Art. 5.11. Condiciones de Edificación EQ.

SECCIÓN 4. ORDENANZA DEL TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURAS S.T.I.

- Art. 5.12. Definición y ámbito S.T.I.
Art. 5.13. Condiciones de Uso. S.T.I.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1. Ámbito de aplicación.

1. La presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Villafranca de Córdoba ordena el suelo clasificado como urbanizable ordenado identificado como SUO Sector Industrial SI.8.

2. Las presentes ordenanzas determinan las condiciones de la ordenación estructural y pormenorizada del suelo urbanizable ordenado Sector Industrial I8 cuyas determinaciones se corresponden con las establecidas en el artículo 13.3 de la LOUA para el planeamiento de desarrollo «Plan Parcial de Ordenación».

2. La delimitación y ámbito del mismo se establecen en los planos correspondientes de información y ordenación del presente documento de Innovación.

Art. 1.2. Vigencia y modificación.

1. La presente Innovación del Sector Industrial SI.8, entrará en vigor desde la publicación en el Boletín Oficial correspondiente, de la aprobación definitiva y de las presentes ordenanzas urbanísticas. A partir de entonces tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

2. Será necesario tramitar una modificación conforme al art. 38 de la LOUA, cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas que afecten las condiciones de ordenación, edificación o uso conforme a la calificación y estructura general definida en el presente Plan Parcial o modificación de la ordenación urbanística.

Art. 1.3. Obligatoriedad.

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el presente sector, ya sea de iniciativa pública o privada, se ajustará a las presentes ordenanzas reguladoras.

Art. 1.4. Interpretación del documento.

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones de la modificación se efectuara en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran, siendo el mismo el propio de los Planes Parciales que comprende:

Documentación escrita:

- Memoria de información y justificativa de ordenación.
- Anexos a la memoria.

- Ordenanzas reguladoras. Título VII. Normas de Ordenación del suelo urbanizable ordenado Sector Industrial I8 de las NN.UU., del PGOU.
- Plan de etapas.
- Estudio económico-financiero y sostenibilidad económica.

Documentación gráfica:

- Planimetría de información.
- Planimetría de ordenación.

Resumen ejecutivo:

2. En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá la escrita, si bien la interpretación de cualquier determinación de este plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Villafranca de Córdoba.

Art. 1.5. Normas de aplicación.

Será de aplicación plena, siempre que no contradigan las determinaciones establecidas en la presentes Ordenanzas del Sector Industrial SI.8, la Normativa Urbanística del vigente Plan General de Ordenación Urbanística como cuerpo normativo de la ordenación urbanística del Municipio.

CAPÍTULO II

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA INNOVACIÓN

Art. 2.1. Unidades de Ejecución.

A efectos del desarrollo y ejecución del presente Plan se establecen una única Unidad de Ejecución que comprende la totalidad del sector, denominada como tal U.E. «Sector Industrial I.8», cuyos propietarios tendrán los derechos, así como los deberes urbanísticos establecidos respectivamente en los artículos 50 y 51 de la ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concordancia con las determinaciones del PGOU.

Art. 2.2. Sistema de actuación.

1. El sistema de actuación para la Unidad de Ejecución se realizará por Compensación de acuerdo con las determinaciones del PGOU vigente y de la determinaciones de la Sección Cuarta, Capítulo 2, Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La parcelación de las manzanas propuesta en los Planos de Ordenación pormenorizada de la presente Innovación a efectos del desarrollo del proceso edificatorio se establecerá definitivamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, en cumplimiento en cualquier caso, de las condiciones de parcelación y ordenación establecidas en las presentes ordenanzas reguladoras.

Art. 2.3. Instrumentos complementarios de Ordenación.

1. Estudios de detalle.

a) Se podrán formular Estudios de Detalle, siempre que su ámbito comprenda una superficie mínima de 5.000 m² o una manzana completa de la ordenación establecida en la presente Innovación, con las finalidades exclusivas establecidas en el artículo 15.1.a) de la LOUA y artículo 3.6 de las presentes ordenanzas.

b) Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del Plan Parcial en cuanto a las condiciones de ordenación, de usos y de edificación de la zonificación asignada a la manzana objeto del Estudio de Detalle y en concordancia a las condiciones establecidas artículo 15.2 de la LOUA.

00280083

Art. 2.4. Instrumentos de ejecución material.

1. Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos realizarán la ejecución material de las determinaciones de las presentes ordenanzas.

2. Proyecto de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización de cada Unidad de Ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo mediante un único Proyecto de urbanización de acuerdo a las determinaciones de las presentes ordenanzas, en concordancia con el art. 98 de la LOUA.

3. Proyectos de edificación y otros.

Los supuestos de edificación y actividades, definidos en la Innovación, se llevarán a cabo por los siguientes tipos de ejecución:

De edificación.

De actividades e instalaciones.

De modificación del uso.

Art. 2.5. Previsión de plazos para el cumplimiento de deberes.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales para la adquisición gradual de facultades urbanísticas, se establecen en el «Plan de Etapas» de la presente Innovación y se relacionan a continuación para cada Unidad de Ejecución.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales para la adquisición gradual de facultades urbanísticas, se establecen en el «Plan de Etapas» de la presente Innovación y se relacionan a continuación.

- El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será de 30 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- La adquisición del derecho al aprovechamiento subjetivo se hará efectiva si se cumple el plazo anterior, debiendo acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.

- El plazo para la solicitud de licencia de obras de edificación será de seis años a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

CAPÍTULO III**CONCEPTOS Y CONDICIONES GENERALES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN****Sección 1.ª****Usos globales y pormenorizados****Art. 3.1. Relación de usos globales y pormenorizados.**

Los usos globales y pormenorizados correspondientes, contemplados y regulados en el presente Innovación, se relacionan en el siguiente cuadro tipo.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
1. RESIDENCIAL	1.1. Vivienda unifamiliar
	1.2. Vivienda plurifamiliar
2. INDUSTRIAL	2.1.. Industria de producción y almacenamiento
	2.2. Estaciones de servicio de combustible
3. TERCIARIO	3.1. Establecimientos de alojamiento temporal
	3.2. Comercial
	3.3. Relación y espectáculos
	3.4. Oficinas
	3.5. Garaje
4. DOTACIONAL	4.1. Docente
	4.2. Deportivo
	4.3. Social
	4.4. Espacios Libres
	4.5. Servicios técnicos Infraestructuras

00280083

Art. 3.2. Clases de usos pormenorizados.

1. A efectos de la regulación de las condiciones de uso en la zonificación de esta Innovación podemos distinguir las siguientes modalidades o clases de usos:

- Uso característico: Es aquel uso permitido cuya implantación es mayoritaria en la parcela Predominante o de implantación mayoritaria será con referencia a la edificabilidad o intensidad.

- Uso complementario. Es aquel uso que, por exigencias de la legislación urbanística o de las presentes Ordenanzas, es obligatorio en cualquier caso como demanda del uso característico y en una proporción determinada en relación con éste.

- Uso compatible: Es aquel que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder ninguno las características, conforme a la regulación de las presentes ordenanzas.

- Uso alternativo: Es el que puede sustituir al característico en una parcela o zona, conforme a la regulación las presentes Ordenanzas.

- Uso prohibido: es aquel que por su incompatibilidad con el característico debe quedar excluido de la zona o sector delimitado.

En el ámbito de la presente Innovación queda expresamente prohibido el uso Residencial (Vivienda) contemplado en la Normas Urbanísticas del PGOU de Villafranca de Córdoba.

Art. 3.3. Uso industrial.**1. Definición.**

Es el uso de aquellas parcelas o manzanas destinadas principalmente a la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. Categorías.

A efectos de esta Innovación se establecen las siguientes categorías:

a) Talleres y pequeño almacenamiento.

Comprenden las instalaciones para la obtención o transformación de productos generalmente individualizables, reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y de vehículos Almacenamiento en pequeña escala o entidad con posibilidad de venta directa al público o mediante intermediarios.

b) Industria de producción y almacenamiento:

Corresponde a las instalaciones de Producción industrial con la finalidad de obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo las funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, como reparación, guarda o depósitos de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de los productos acabados para su suministro. El almacenamiento y comercio mayorista con la finalidad del depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a las actividades propias de la industria, comercio minorista u otros servicios del uso terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público

c) Estaciones de servicio:

Corresponde a las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

3. Condiciones generales.

- No existirá limitación de superficie para la implantación de las distintas categorías, salvo las que se determine por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.

- Las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, tanto sobre relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental, así como a lo indicado por estas Normas.

- Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad.

Art. 3.4. Uso terciario.

1. Definición.

Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogas.

2. Usos pormenorizados.

El uso terciario comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Establecimientos de alojamiento temporal:

Incluye las actividades de alojamiento temporal asociados a los usuarios y personal de la actividad del transporte y logística, así como sus dependencias complementarias.

b) Comercial:

Incluye las actividades de servicio al público destinadas a la compraventa o permuta de mercancías al por menor.

c) Relación y espectáculos:

Incluye las actividades de desarrollo de la vida social, de relación y recreativas como: Instalaciones, como bares, cafeterías, restaurantes o similares.

d) Oficinas:

Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones.

e) Garaje y aparcamiento.

Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

3. Condiciones generales:

- Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso terciario cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.

- Se prohíbe expresamente, en el sector I8, la implantación de grandes superficies minoristas, uso pormenorizado regulado por Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, y Decreto 129/2018, de 26 de junio, por el que se aprueba el Plan de Establecimientos Comerciales de Andalucía.

- Las parcelas o edificaciones destinadas al uso de «Establecimientos de alojamiento temporal» independientemente de la zonificación en la que se implanten mantendrán una separación mínima a linderos medianeras o en su caso a edificaciones de «uso industrial» de 3 metros.

- Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 5 de este mismo título. Se exceptúan por su propio carácter las de uso garaje.

- En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

Art. 3.5. Uso dotacional.

1. Definición.

Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a proveer a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Usos pormenorizados.

El uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente:

Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).

b) Deportivo:

Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

c) Social:

Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización), asistenciales (prestación de servicios sociales), culturales (salas de exposiciones, bibliotecas y similares), religiosas, administrativas públicas y de servicios públicos (protección civil, mercado de abastos, tanatorios, instalaciones de limpieza y análogos).

d) Espacios libres:

Incluye las actividades de esparcimiento y reposo de la población al aire libre (parques y jardines).

e) Servicios técnicos de infraestructuras:

Comprende las construcciones destinadas a servicios de infraestructuras urbanas (suministro de agua, saneamiento, redes de energía, redes de telecomunicaciones y análogos).

3. Condiciones generales:

- Las parcelas o edificaciones destinadas a los usos «Docente» «Deportivo» y «Social», independientemente de la zonificación en la que se implanten mantendrán una separación mínima a linderos medianeras o en su caso a edificaciones de «uso industrial de 3 metros.

- En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

- Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 5 de este mismo título.

Sección 2.^a**Conceptos y condiciones generales de edificación****Art. 3.6. Definiciones.****1. Parcela:**

Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención.

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística.

2. Solar:

Es la parcela que, por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Linderos:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de sus colindantes o de los espacios públicos.

4. Manzana:

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas

5. Alineación del vial:

Es el tramo de lindero que separa cada parcela del espacio público. La alineación de vial queda determinada gráficamente en los planos de ordenación completa O.4 o, en su caso, será establecida por el planeamiento de desarrollo.

6. Alineación de la edificación:

Es el límite de la línea de fachada de la edificación, que será o no coincidente con la alineación del vial, en función de la existencia de condiciones de retranqueo de la edificación.

7. Retranqueo de la edificación:

Es la anchura de la banda de suelo comprendida entre la alineación de la edificación y la alineación del vial de la parcela. Solo se permite, retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana conforme se establezca en las ordenanzas de zona.

8. Medianería:

Es el tramo de lindero que separa cada parcela de las colindantes.

9. Separación mínima a linderos:

Es la distancia mínima a la que podrá situarse la edificación, incluidos sus salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno (excepto las rampas de acceso a sótano), medida en proyección horizontal.

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

10. Rasante del vial:

Es el perfil longitudinal de vía pública tomado a lo largo de su eje. Constituye el nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Art. 3.7. Porcentaje de ocupación.

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie medida en la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación (incluidos los salientes ocupables) y la superficie de la proyección horizontal del solar o parcela edificable.

2. En las ordenanzas de zona, se especifican, en su caso, los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a la parcela edificable. Los sótanos no podrán sobrepasar en ningún caso el porcentaje de ocupación máximo determinado en cada zona.

3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla del porcentaje de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de aparcamiento de vehículos, áreas libres y deportivo contenidos en la Innovación siempre que no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

Art. 3.8. Superficie de techo edificable.

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas, que conforme a estas ordenanzas reguladoras tengan la consideración de planta baja y alta.

2. A efectos del cómputo del techo edificable se tendrán en cuenta:

- Los espacios cubiertos incluidos los salientes ocupables que estén cerrados, lateralmente en igualdad o mayoría del 50% de su perímetro en planta, computarán al cien por cien de su superficie en planta a efectos del techo edificable.

- Los espacios cubiertos incluidos los salientes ocupables, que estén abiertos lateralmente en más de un 50% de su perímetro en planta, computarán al cincuenta por ciento.

- Las edificaciones auxiliares, así como la proyección de las escaleras incluso abiertas por cada planta y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalización de instalaciones verticales y del ascensor, computarán al cien por cien de su superficie en planta a efectos del techo edificable.

Art. 3.9. Edificabilidad neta.

Índice de edificabilidad neta para cada zonificación, es la relación expresada en m^2/m^2 s entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable.

Art. 3.10. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

1. La altura máxima reguladora es la distancia desde la rasante media del vial, hasta la intersección de la cara superior del forjado de techo de la última planta con el plano de fachada del edificio. El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

2. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.

Art. 3.11. Salientes no ocupables y ocupables.

1. Se definen «Salientes no ocupables» a los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo (partes integrantes de la edificación) no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano o superficie reglada vertical límite de la edificación establecida en cada caso ya sea por línea de fachada retranqueada o separación a linderos.

2. Se definen «Salientes ocupables» a los elementos y cuerpos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano o superficie reglada vertical límite de la edificación establecida en cada caso ya sea por línea de fachada retranqueada o separación a linderos.

3. El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano o superficie reglada, límite de la edificación.

Sección 3.^a

Condiciones generales de urbanización

Art. 3.12. Disposiciones generales.

1. El suelo se urbanizará mediante un único Proyecto de Urbanización de acuerdo al art. 98 de la LOUA, cuyo ámbito será el sector delimitado en la presente Innovación de las NN.SS.

2. Los gastos de Urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados de la Unidad de Ejecución así como el pago de estos gastos atenderán a las disposiciones de la LOUA.

Art. 3.13. Condiciones sobre la red viaria.

1. El proyecto de urbanización respetará el trazado y diseño de la red viaria definido en la presente Innovación y garantizará las conexiones a las carreteras y calles de su entorno de acuerdo a las determinaciones establecidas en la Memoria de Ordenación y documentación gráfica de la Innovación.

2. El proyecto de Urbanización contemplará las características y dimensionado de viales establecidos en la presente Innovación.

3. El proyecto de urbanización justificará el cumplimiento de la normativa vigente relativas a «Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas».

Art. 3.14. Condiciones sobre las zonas verdes.

1. El proyecto de urbanización diseñará y contemplará el tratamiento y ejecución de los espacios libres (zonas verdes) de acuerdo a las determinaciones establecidas en la memoria justificativa de la presente Innovación.

2. La ordenación de las zonas verdes se adecuará a la configuración existente del terreno y atenderá a las condiciones naturales y ambientales del medio en que se integran, mediante arbolado y jardinería para configurar zonas de estancia y recreo de acuerdo a la Memoria de Ordenación la presente Innovación.

Art. 3.15. Condiciones sobre la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. La red de alcantarillado y saneamiento será subterránea mediante sistema separativo que evacue las aguas residuales a la red municipal, y pluviales conforme a las determinaciones establecidas en la Memoria de Ordenación y documentación gráfica.

2. La red de alcantarillado igualmente contemplará como mínimas las determinaciones al respecto de las prescripciones de la Compañía responsable del servicio y cumplirán las prescripciones de la Normativa vigente en cuanto a materiales, elementos, dimensionamiento y características en base a las determinaciones de la presente innovación.

Art. 3.16. Condiciones sobre la red de Abastecimiento de aguas.

1. La red de distribución será subterránea y garantizará el suministro mediante enganche y conexiones a la red general conforme a las determinaciones establecidas en la Memoria de Ordenación y documentación gráfica de la presente Innovación de las NN.SS.

2. La red de abastecimiento igualmente contemplará como mínimo las determinaciones al respecto de las prescripciones de la Compañía suministradora y cumplirá las prescripciones de la Normativa Vigente en relación a las previsiones de consumo, elementos características y dimensionado en base a las determinaciones la presente innovación.

Art. 3.17. Condiciones sobre la red de Energía Eléctrica.

1. La red de distribución será subterránea y se garantizará el suministro mediante las conexiones exteriores necesarias y que se mencionan en la Memoria de Ordenación y documentación gráfica de la presente innovación.

2. La red de abastecimiento igualmente contemplará como mínimas las determinaciones de las prescripciones de la Compañía Suministradora y cumplirá las prescripciones de la Normativa Vigente, ajustándose su cálculo y ejecución al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias que lo desarrollan.

Art. 3.18. Condiciones sobre la red de Alumbrado Público.

1. La red de Alumbrado será subterránea, alimentándose de los centros de transformación previstos. Sus características, nivel de iluminación, luminarias, etc., atenderán a las determinaciones establecidas en la Memoria de Ordenación y documentación gráfica de la presente Innovación, en función de las características y funcionalidad del vial.

2. El dimensionado, cálculo y ejecución contemplará como mínimo las prescripciones del Excmo. Ayuntamiento, y se ajustará a las prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias que lo desarrollan.

Art. 3.19. Condiciones sobre las redes de Telecomunicaciones.

Las redes de telecomunicaciones o redes de comunicaciones electrónicas serán subterráneas y atenderá a las prescripciones de normativa sectorial vigente de acuerdo a las determinaciones establecidas en la Memoria de Ordenación y documentación gráfica de la presente innovación.

CAPÍTULO IV

DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Art. 4.1. La clasificación del suelo, su delimitación y superficies.

La clasificación del suelo, como Suelo Urbanizable Ordenado para el sector identificado como SUO-I8 queda reflejada en los planos de ordenación estructural OE.1 y OE.3 mediante la delimitación de la superficie asignada.

CLASIFICACIÓN SUELO	URBANIZABLE
CATEGORIA DE SUELO	ORDENADO
SUPERFICIE DEL SECTOR m ² s	69.375,11 m ²
DELIMITACIÓN	S/ PLANOS ORDENACION ESTRUCTURAL OE.1 y OE.3

Art. 4.2. Usos y edificabilidad global.

La Innovación establece, según lo exigido en la vigente legislación urbanística, para el suelo urbanizable Ordenado la asignación de uso global y edificabilidad conforme a la siguiente tabla:

USO GLOBAL	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s	0,49321 m ² t/m ² s

Art. 4.3. Áreas de reparto y aprovechamientos medio.

1. La Innovación delimita, conforme a la legislación urbanística, un área de reparto para el suelo urbanizable ordenado SI-8 denominado AR-SI.8 no incluyendo sistemas generales adscritos para su gestión.

2. A los efectos de determinación del aprovechamientos medio, se establece para cada zonificación diferenciada en la ordenación pormenorizada, un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso y tipología, conforme a los cuadros y cálculos del aprovechamiento medio expresados y justificados en el documento de la Memoria de Ordenación de la Innovación, resultando el siguiente valor:

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m ² s	0,57745 UA (uso-tipología característica IND-1) /m ² s
---	---

CAPÍTULO V

DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN

Art. 5.1. Zonificación.

En la presente Innovación establece la ordenación pormenorizada distinguiendo las siguientes zonas a efectos de aplicación las condiciones de ordenación, uso y edificación, establecidas en los artículos siguientes:

- Zonificación Industrial Subzonas IND-1 y IND-2.
- Zonificación Sistema de Espacios Libres V.
- Zonificación Equipamiento EQ.
- Zonificación Sistema Técnico de Infraestructuras S.T.I.

Sección 1

Ordenanza de la zona industrial IND-1 y IND-2

Art. 5.2. Definición y Tipología IND-1 y IND-2.

1. Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el Plano O1. «Ordenación General. Zonificación, como IND, manzanas denominadas A y B.

2. Se delimitan dos subzonas que responden a dos tipologías diferenciadas denominadas.

IND-1: Responde a la tipología de edificación industrial implantada de forma aislada en parcela de gran tamaño (superficie), es decir, separada de los linderos públicos y privados. Comprenden la gran manzana A de superficie 39.317,40 m²s, que estructura la ordenación del sector y que albergará el citado Centro de Actividades Logística y Transporte.

IND-2: Responde a la tipología de edificación industrial implantada adosada en parcela de tamaño pequeño, pero obligatoriamente con retranqueo de la fachada respecto a la alineación a vial. Comprenden la manzana rectangular B franja al este del sector de superficie 9.239,96 m²s con capacidad para 15 parcelas y que albergara industrias y servicios terciarios que se demandan para configurar y atender la principal actividad del Centro.

Art. 5.3. Condiciones de Uso IND-1 y IND-2:

Se establecen las siguientes condiciones de usos:

a) Usos característico:

Industrial en todas sus categorías para ambas subzonas IND-1 y IND-2.

b) Usos complementarios:

Para ambas subzonas IND-1 y IND-2: Garaje-Aparcamiento: Todo proyecto de edificación, estará obligado a incluir para la obtención de la licencia municipal de obras,

00280083

las plazas de aparcamiento o garaje precisas para cumplir la dotación mínima de una plaza por cada 100 m² de superficie construida.

c) Uso compatible:

Se permiten los siguientes usos pormenorizados en cada subzona.

IND-1: Todos los usos pormenorizados del uso global Terciario.

IND-2: Oficinas.

d) Usos alternativo o exclusivo.

Se permiten los siguientes usos pormenorizados en cada subzona:

IND-1: Ninguno.

IND-2: Todos los usos pormenorizados del uso global Terciario, Docente, Deportivo y Social.

d) Usos Prohibidos:

Residencial y restos de usos no contemplados en los apartados anteriores como complementario, compatibles o alternativo.

Grandes superficies minoristas, uso pormenorizado regulado por Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, y Decreto 129/2018, de 26 de junio, por el que se aprueba el Plan de Establecimientos Comerciales de Andalucía.

Art. 5.4. Condiciones de Ordenación IND-1 y IND-2.

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones para cada subzona:

IND-1:

- Superficie mínima de parcela: 12.000 m².

- Longitud mínima de fachada o alineación a vial: 75 m.

IND-2:

- Superficie mínima de parcela: 600 m².

- Longitud mínima de fachada o alineación a vial: 18 m.

2. Alineaciones y separación a linderos.

IND-1:

- Separación mínima a alineación a los viales X1 e Y1: 15,00 y 10 m, respectivamente.

- Separación mínima a linderos privados ya alineación al resto de viales: 5 m

IND-2:

- Separación mínima a linderos públicos o alineación a vial: 5 m (12,00 m a V1).

- La edificación podrá adosarse a cualquiera de los linderos laterales o fondo, pudiendo retranquearse con una separación mínima de tres metros.

3. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial será la resultante de la aplicación de los parámetros de ordenación del presente artículo.

El espacio libre resultante de los retranqueos podrá destinarse a aparcamiento en superficie, muelles de carga y descarga o jardín.

4. Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad neta máxima (se establece para cada subzona):

IND-1: 0,60 m²t/m²s.

IND-2: 1,15 m²t/m²s.

Art. 5.5. Condiciones de Edificación IND-1 y IND-2.

1. Altura de la edificación y núm. de plantas máximo:

a) La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate una altura máxima de 20 m.

b) La superficie de techo edificable se distribuirá en un número máximo de 2 niveles o plantas, es decir planta baja y alta.

2. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será 3,50 m. No se fijan alturas libres máximas de plantas.

3. Vuelos y cuerpos salientes.

Se permitirán vuelos constituidos por cuerpos volados, cornisas, marquesinas, viseras y toldos con las siguientes limitaciones:

- Estarán a una altura superior a 3,50 metros medida desde la rasante oficial.
- Se separarán al menos 1,00 metro de las parcelas colindantes.
- Su vuelo será inferior a 2,00 metros medido desde la línea de edificación.

4. Condiciones estéticas.

a) Todos los planos o líneas de edificación retranqueadas deberán tratarse como fachadas, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

b) Los paños medianeros recayentes al suelo no urbanizable, o, en su caso, los que queden al descubierto deberán tratarse obligatoriamente de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

5. Ordenanza de valla.**a) Parcelas edificadas.**

- Vallas alineadas a vial: Se podrán realizar de 0,70 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

b) Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el apartado a).

c) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Sección 2**Ordenanza del sistema de espacios libres****Art. 5.6. Definición y ámbito V.**

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el Plano O1. «Ordenación General. Zonificación como V, y denominados V1 y V2 en la ordenación del sector.

Art. 5.7. Condiciones de Uso V.

Los espacios libres se diseñarán para destinarse a jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre terrizo permeable y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. No se permitirá, en ningún caso, edificaciones provisionales o definitivas, a excepción de las instalaciones destinadas a las redes de infraestructuras. Se adecuarán a las condiciones en cuanto a su tratamiento establecidas en el apartado 3 de la Memoria Ordenación de la Innovación.

Sección 3**Ordenanza de los equipamientos****Art. 5.8. Definición y ámbito EQ.**

Comprende la zona o reserva de suelo para Servicios de Interés Público y Social grafiada y delimitada en el «Plano O1. Zonificación» con la siguiente nomenclatura EQ correspondiente al uso global dotacional.

Art. 5.9. Condiciones de Uso EQ.

Se establecen las siguientes condiciones de usos:

a) Usos característico:

Dotacional: Deportivo y Social.

b) Usos complementarios:

Garaje-aparcamiento: Todo proyecto de edificación estará obligado a incluir para la obtención de la licencia municipal de obras, las plazas de aparcamiento o garaje precisas para cumplir las dotación mínima de una plaza por cada 100 m².

c) Uso compatible:

Social, Espacios Libres y Servicios técnicos Infraestructuras.

d) Usos alternativos:

Docente

d) Usos prohibidos:

Residencial, Industrial y restos de usos no contemplados en los apartados anteriores como complementario, compatibles, o alternativo

Art. 5.10. Condiciones de Ordenación EQ.**1. Parcela mínima edificable.**

- Superficie mínima de parcela: 1.000 m².
- Longitud mínima de fachada o alineación a vial: 20 m.

2. Alineaciones y separación a linderos.

- Separación mínima a linderos públicos o alineación a vial: 5 m.
- Separación mínima a linderos privados o medianeras será de 3 metros.

3. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros de ordenación del presente artículo.

Art. 5.11. Condiciones de Edificación EQ.**1. Altura de la edificación y núm. de plantas máximo.****a) La altura máxima edificable será de 15 metros.**

b) La superficie de techo edificable se distribuirá en un número máximo de 2 niveles o plantas, es decir planta baja y alta.

2. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será 3,00 m. No se fijan alturas libres máximas de plantas.

2. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta máxima construible será la resultante de la aplicación de los parámetros de ordenación y edificación.

3. Vuelos y cuerpos salientes.

Se permitirán vuelos constituidos por cuerpos volados, cornisas, marquesinas, viseras y toldos con las siguientes limitaciones:

- Estarán a una altura superior a 3,50 metros medida desde la rasante oficial.
- Se separarán al menos 1,00 metro de las parcelas colindantes.
- Su vuelo será inferior a 2,00 metros medido desde la línea de edificación.

4. Condiciones estéticas.

Todos los planos o líneas de edificación retranqueadas deberán tratarse como fachadas, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

5. Ordenanza de valla.**a) Parcelas edificadas.**

- Vallas alineadas a vial: Se podrán realizar de 0,70 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

b) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Sección 4

Ordenanza del sistema técnico de infraestructuras

Art. 5.12. Definición y ámbito S.T.I.

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el Plano O1. «Ordenación General. Zonificación, como S.T.I. en la ordenación del sector.

Art. 5.13. Condiciones de Uso S.T.I.

La reserva de suelo destinado al Sistema Técnico de Infraestructuras se destinará a los siguientes usos y condiciones.

- Las reservas de suelo con la nomenclatura C.T. se destinarán a la instalación de los Centros de transformación para el suministro de energía eléctrica, en baja tensión. La ubicación establecida en el los Planos de Ordenación de los C.T. en el sistema viario o espacio libre podrá variarse por razones técnicas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

- El resto de reservas de suelo previstas en los Planos de Ordenación se destinará al sistema viario, a Punto Limpio y a las instalaciones de las redes de suministro y abastecimiento de infraestructuras necesaria para el sector.