

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*ANUNCIO de 8 de octubre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba, de Toma de Conocimiento, de 24 de septiembre de 2013, del Cumplimiento de Resolución y Texto Refundido del Plan de Sectorización que se cita, de Pozoblanco, y publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

Expte.: P-27/12.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, en relación con el artículo 7 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías y en cumplimiento de su Disposición Transitoria Primera, esta Delegación Territorial hace pública la Toma de Conocimiento de fecha 24 de septiembre de 2013, del Cumplimiento de Resolución y Texto Refundido del Plan de Sectorización S.U.N.S. I-11 de Pozoblanco (Expte. P-27/12).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 3 de octubre de 2013, y con el número de registro 5.818, 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 Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1, en relación con el artículo 33. 2 b), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 154, de 8 de abril de 2013, el acuerdo de Aprobación Definitiva a reserva de la simple Subsanación de Deficiencias de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de fecha 14 de marzo de 2013, haciéndose público a continuación, mediante este acto y en cumplimiento de dichos preceptos, el contenido de:

- La Toma de Conocimiento, por el Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba, de fecha 24 de septiembre de 2013, del Cumplimiento de Resolución y Texto Refundido de la Modificación del Plan de Sectorización S.U.N.S. I-11 de Pozoblanco (Expte. P-27/12).
- La Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento.

#### TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Expediente P-27/12: Cumplimiento de Resolución y Texto Refundido del Plan de Sectorización SUNS I 11 de Pozoblanco, formulado por dicho Ayuntamiento a instancias de Sociedad Cooperativa Andaluza del Valle de los Pedroches (COVAP).

Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U.), en sesión celebrada con fecha 14 de marzo de 2013, resolvió la aprobación definitiva del expediente de referencia, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el segundo apartado del cuarto fundamento de derecho de la referida resolución, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y comunicadas a esta Delegación Territorial.

2. Que con fecha 5 de julio de 2013 tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Pozoblanco comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de las deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 27 de mayo de 2013, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento. Con posterioridad, y como consecuencia del requerimiento efectuado por esta Delegación Territorial con fecha 19 de julio de 2013, el ayuntamiento completa el expediente con nueva documentación, la cual es aportada con fecha 12 de septiembre de 2013.

3. Que la presente subsanación de deficiencias cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CPOT y U., de 14 de marzo de 2013, según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CPOT y U. de 14 de marzo de 2013, 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 y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento.

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 Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, 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, 24 de septiembre de 2013. El Delegado (D.T. Primera Decreto 4/2013, de 9.9, BOJA núm. 177, de 10.9), fdo.: Francisco J. Zurera Aragón.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Í N D I C E

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

##### CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES PREVIAS.

- Art. 1. Naturaleza, Ámbito Territorial y Objeto.
- Art. 2. Alcance y Contenido del Plan de Sectorización.
- Art. 3. Efectos, Vigencia y Modificación del Plan de Sectorización.
- Art. 4. Obligatoriedad e Interpretación del Plan.
- Art. 5. Aplicación de la Normativa de las NNSS.

##### CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- Art. 6. Clasificación del Suelo.
- Art. 7. Régimen Urbanístico del Suelo.
- Art. 8. Usos Pormenorizados y Condiciones de Uso.
- Art. 9. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Urbanístico.

##### CAPÍTULO 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

- Art. 10. Definición y Delimitación de las Unidades de Ejecución.
- Art. 11. Programación.
- Art. 12. Determinaciones del Plan de Sectorización.
- Art. 13. Obligaciones de los Propietarios.
- Art. 14. Cargas de Urbanización.
- Art. 15. Sistemas.

##### CAPÍTULO 4. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

- Art. 16. Definición y Delimitación.
- Art. 17. Desarrollo de Suelo Urbanizable Ordenado.
- Art. 18. Ejecución del Planeamiento.
- Art. 19. Plazos Temporales.

#### TÍTULO II. REGULACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

##### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE USO.

- Art. 20. Definición.

##### CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

- Art. 21. Definición.
- Art. 22. Respecto a los Criterios de Construcciones por encima de la Altura Reguladora Máxima art. 127 de las NNSS.

## CAPÍTULO 3. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Art. 23. Definición.

Art. 24. Consideraciones de acuerdo al Condicionado del Informe de Valoración Ambiental.

## TÍTULO III. NORMATIVA DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES.

Art. 25. Zonificación.

Art. 26. Condiciones Particulares de la Zona Industrial.

Art. 27. Condiciones Particulares de las Dotaciones.

Art. 28. Condiciones Particulares del Sistema de Espacios Libres.

Art. 29. Condiciones Particulares del Viario y Aparcamientos.

Art. 30. Condiciones Particulares del Sistema Técnico de Infraestructuras.

## NORMAS URBANÍSTICAS

## TÍTULO I

## DISPOSICIONES GENERALES

## CAPÍTULO 1

## Disposiciones previas

Art. 1. Naturaleza, ámbito Territorial y Objeto.

1. El presente documento constituye el instrumento de ordenación integral y/o pormenorizada, en desarrollo de las determinaciones de la Innovación de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco (en adelante la Innovación), de los terrenos comprendidos en el área que clasifica y denomina como suelo urbanizable no sectorizado, SUNS I-11. Tiene la naturaleza jurídica, según la LOUA, de Plan de Sectorización.

A los efectos de lo dispuesto en la Disposición transitoria primera de la LOUA, las referencias de la Innovación en cuanto a clasificación del suelo se entienden hechas a las referidas en la LOUA, el suelo urbanizable no programado lo es a suelo urbanizable no sectorizado y el suelo urbanizable programado lo es a suelo urbanizable sectorizado y/o suelo urbanizable ordenado, por lo que en adelante todas las referencias en cuanto a clasificación lo será conforme a lo dispuesto en la LOUA.

2. El presente Plan de Sectorización será de aplicación a todo el área definida en el presente documento como SUNS I-11, que contiene un sector con uso característico industrial.

3. El presente Plan es el resultado de la programación y desarrollo de las determinaciones que se establecen en la innovación de las NN.SS. y tiene por objeto lo establecido en el artículo 12.1 de la LOUA, el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado y a suelo urbanizable Ordenado, conforme se establece en el art. 6 del presente documento.

A la vez y para el suelo urbanizable ordenado tiene por objeto lo establecido en el artículo 13.1 de la LOUA, el establecimiento de la ordenación detallada precisa para la ejecución de dichos suelos con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que se establecen en la Innovación de las NN.SS. y en el propio Plan de Sectorización sin afectar negativamente a la funcionalidad de todo el sector ni a la ordenación de su entorno.

Art. 2. Alcance y contenido del Plan de Sectorización.

1. Las Normas de Ordenación del Plan serán de aplicación para el ámbito territorial del área definida en el presente Plan, en todo lo que no se oponga a la Innovación, y sin perjuicio de las determinaciones contenidas en la legislación sectorial aplicable, siempre que las mismas no contradigan y resulten más detalladas que las presentes.

2. El contenido y determinaciones del presente Plan de Sectorización, son los establecidos en el artículo 12.4 de la LOUA, para la totalidad de los terrenos situados en el área y los establecidos en el artículo 13.3 del mismo texto para el suelo urbanizable ordenado. Con carácter de determinaciones complementarias también lo serán las establecidas en el artículo 17 de la LOUA.

3. El contenido documental del presente instrumento es:

a) La Memoria de Información, que refleja la información urbanística utilizada, y en la que se exponen las razones que han aconsejado la formulación del Plan, y la relación de las previsiones del Programa con las de la Innovación.

b) La Memoria Justificativa y Propositiva, que señala los objetivos generales del Plan, y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones.

c) La Memoria de Ordenación y Gestión, que prevalecen sobre los restantes documentos del Programa para todo lo que en él se regula respecto al desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento derivado, así como al régimen jurídico propio de los suelos incluidos en su ámbito y los aprovechamientos admisibles sobre los mismos.

d) Las presentes Normas Urbanísticas.

e) El Estudio Económico-Financiero, que expresa y justifica la viabilidad del Plan en función de los recursos de financiación de los órganos urbanísticos actuantes.

f) Programación, Plan de Etapas.

g) La Documentación Gráfica, que incluye tanto los Planos de Información, como los Planos de Ordenación. Las escalas utilizadas son 1:10.000, 1:2.500 y 1:1.250.

Art. 3. Efectos, vigencia y modificación del Plan de Sectorización.

1. El Plan de Sectorización entrará en vigor desde la publicación de la correspondiente aprobación definitiva y de las presentes Normas. 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 del Plan, conforme al artículo 38 de la LOUA, cuando se altere alguna de sus determinaciones, y siempre que no afecten a las condiciones de la ordenación estructural definida en el artículo 13 de estas Normas, en cuyo caso será necesaria una revisión del mismo conforme a lo dispuesto en el artículo 37 de la misma Ley.

Art. 4. Obligatoriedad e Interpretación del Plan.

1. Toda actividad urbanística que se desarrolle en el área objeto de este instrumento, ya sea de iniciativa pública o privada, se ajustará a las presentes normas.

2. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

3. En los presupuestos de discrepancia entre la documentación gráfica, prevalecerá la de mayor escala gráfica. Si la discrepancia existente lo es entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última. En todo caso corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco el que resuelva dicha discrepancia.

Art. 5. Aplicación de la Normativa de las NNSS.

1. Será de plena aplicación, junto a las precisiones indicados en el Título II de las presentes Normas, lo dispuesto en la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco, Texto refundido de junio de 2.001, definida como cuerpo normativo de la ordenación urbanística del Municipio.

Es de entender que todas las referencias en cuanto a legislación aplicable y clasificación incluidas en los anteriores Títulos, lo son a la Legislación vigente, la LOUA.

## CAPÍTULO 2

### Régimen Urbanístico del Suelo

Art. 6. Clasificación del Suelo.

El Plan de Sectorización cambia la categoría de los terrenos comprendidos en el área denominada como SUNS I-11 de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable ordenado.

Constituye el Suelo Urbanizable ordenado aquellos terrenos para los que el presente Plan de Sectorización establece la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal. El presente Plan de Sectorización ha establecido dicha categoría a los terrenos incluidos en el ámbito del sector industrial.

La delimitación de dichos suelos aparece reflejada en el plano O.2 Clasificación y calificación: Sectores y sistemas.

Art. 7. Régimen Urbanístico del Suelo.

Para el suelo urbanizable ordenado será de aplicación el régimen establecido en los artículos 48 a 51 y 54 de la LOUA.

Art. 8. Usos Pormenorizados y Condiciones de uso.

Se establecen dos subzonas diferenciadas por la tipología edificatoria:

- Uso industrial gran parcela (IND-1), desarrollada en la manzana 1 y submanzana 2.1
- Uso industrial pequeña parcela (IND-2), desarrollada en las submanzanas 2.2 y 2.3.

Uso Industrial:

1) Uso característico:

- Para todas las tipologías el uso será el industrial. Fundamentalmente resumidas en almacenamiento y producción. Quedando excluidas las calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas que no hayan obtenido la declaración de impacto ambiental favorable por la Consejería de Medio Ambiente.

2) Uso complementario:

- Actividades de limpieza y mantenimiento de las instalaciones y vehículos de transporte. Aparcamiento de vehículos. Administrativo y comercial vinculado a la actividad industrial principal de COVAP.

3) Usos compatibles:

- Terciario y Dotacional limitado al 30% de la superficie del suelo.

4) Usos alternativos:

- Terciario en su categoría de comercio y oficinas siempre vinculado a la actividad industrial principal y dotacional.

5) Usos prohibidos:

- Terciario en su categoría de hostelería y restauración, deportivo (gimnasios, fitness...) y alojamiento temporal.

Uso dotacional:

Regulado por las NSPP (Título II, Capítulo IV).

Uso espacios libres:

Regulado por las NSPP (Título II, Capítulo III).

Art. 9. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Urbanístico.

1. El Plan delimita una única área de reparto AR SUNS I-11, coincidente con el área objeto de la sectorización y de acuerdo con las determinaciones de la Innovación para el ámbito del SUNS I-11.

2. Para dicha área de reparto se fija el correspondiente aprovechamiento medio igual a 0,30537643798 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, expresado en metros cuadrados construidos de techo para usos lucrativos por metro cuadrado de suelo total incluido en el presente Plan de Sectorización. El aprovechamiento subjetivo será el 90% del aprovechamiento medio, conforme a lo indicado en el artículo 54.1 c) de la LOUA.

### CAPÍTULO 3

#### Desarrollo y ejecución del Plan

Art. 10. Definición y Delimitación de las Unidades de Ejecución.

El suelo urbanizable que constituye el ámbito del SUNS I-11, se desarrolla mediante el presente Plan de Sectorización que contiene tanto las determinaciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, como las correspondientes a la ordenación pormenorizada del Sector.

Los distintos documentos de ordenación del Plan de Sectorización integran una unidad coherente, tanto en el ámbito de la ordenación estructural como pormenorizada, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido y significado de la documentación escrita, así como de la documentación gráfica, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales.

Para el desarrollo del Plan de Sectorización se delimitan dos Unidades de Ejecución dentro del Área de Reparto definiendo su programación en el correspondiente Plan de Etapas. La delimitación en dos Unidades de Ejecución se justifica fundamentalmente por la situación actual en la que se encuentra el trámite de Desafectación de la Vía Pecuaria y las necesidades urgentes de ampliación y modificación de las instalaciones de la actual industria.

La Sociedad Cooperativa COVAP se ha visto obligada a paralizar el desarrollo y/o actualización de sus instalaciones hasta la resolución positiva del presente documento y los posteriores proyectos de reparcelación y urbanización. Es evidente el perjuicio que esta situación provoca en el funcionamiento de una industria con la proyección de COVAP; por tanto se hace necesario el desarrollo del presente Plan a través de dos Unidades de Ejecución que garanticen la ampliación o modificación parcial de la industria de COVAP, con independencia de los enormes plazos que requiere la Desafectación de la Vía Pecuaria. De este modo no condicionaremos el futuro funcionamiento y desarrollo de la industria de COVAP, al lento trámite de Desafectación de la Vía Pecuaria, llevado a cabo por las administraciones competentes y en cuya gestión COVAP poco o nada puede hacer para acelerar la resolución positiva del expediente.

La Unidad de Ejecución 1 comprende parte de la Submanzana 2.1, la Zona Verde 2, el Vial A, parte de la reserva viaria para la ampliación de la carretera y el correspondiente porcentaje de cesiones obligatorias de uso lucrativo al Ayuntamiento. Estos terrenos cuentan con un solo propietario, COVAP, lo que agilizará los posteriores trámites de reparcelación y urbanización.

La Unidad de Ejecución 2 responde al resto del ámbito del sector más la obra exterior existente sobre el Camino de las Merinillas. Estos terrenos cuentan con tres propietarios; COVAP, la Consejería de Medio Ambiente (Cordel de la Campiña) y el Ayuntamiento (Camino y lote núm. 6 del Camino de Obejo). Una vez realizada la Desafectación de la Vía Pecuaria, podrán iniciarse los trámites de reparcelación y urbanización.

Se han delimitado las Unidades de Ejecución atendiendo a la distribución equilibrada de superficies y de cargas del suelo:

SUPERFICIES, USOS, MODULOS, EDIFICABILIDAD, USO PÚBLICO o PRIVADO										
UE-1	Denominación	Identificación	Superficie (m2)	%	Según LOUA		Edificabilidad		Uso	
					Superficie (m2)	%	Índice (m2/m2)	Techo (m2)		
PLAN DE SECTORIZACIÓN SUNS-11	Lucrativo	Industrial Gran Parcela	IND-1	131.970,60	74,01%			0,35	46189,71	Publ Priv
		Industrial Pequeña Parcela	IND-2	5.132,19	2,88%			1,00	5132,19	
		<b>Total</b>		<b>137.102,79</b>	<b>76,89%</b>				<b>51321,90</b>	
	Espacios Lk	Zonas verdes	ZV-1	0,00						Público
			ZV-2	23.232,07						
	<b>Total</b>		<b>23.232,07</b>	<b>13,03%</b>	17.831,88	10,00%				
	Dotaciones	Deportivo-Comercial-Social	DOT	0,00	0,00%	7.132,75	4,00%			
		<b>Total</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>					
	<b>TOTAL RESERVAS Y DOTACIONES</b>			<b>23.232,07</b>	<b>13,03%</b>					
	S.T.I.	Sistema Técnico de Infraestructuras	STI	6.096,44						
		<b>Total</b>		<b>6.096,44</b>	<b>3,42%</b>					
	Vialidad	Rodado - Peatonal		9.302,46	5,22%					
		Reserva viaria		2.585,01	1,45%					
		<b>Total</b>		<b>11.887,47</b>	<b>6,67%</b>					
	<b>TOTAL SECTOR INDUSTRIAL</b>			<b>178.318,77</b>	<b>50,23%</b>				<b>51321,90</b>	
Sistemas Generales Incluidos			0,00						Público	
Total			0,00							
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>			<b>178.318,77</b>							
Sistemas Generales Adscritos			0,00						Público	
Total			0,00							
<b>TOTAL PLAN DE SECTORIZACIÓN</b>			<b>178.318,77</b>							
Obras exteriores									Público	
Total			0,00							
<b>TOTAL</b>			<b>178.318,77</b>							

## UE-1

Participaciones	Superficie fincas iniciales	Coficiente de participacion	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (M2/T)
Participación Covap	178.318,77	1,000000000	46.189,71
Participación Ayuntamiento	0,00	0,000000000	0,00
CESIÓN (10%)			5.132,19
Total	178.318,77		<b>51.321,90</b>

Total aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2t)	<b>5.132,19</b>
---	-----------------

SUPERFICIES, USOS, MODULOS, EDIFICABILIDAD, USO PÚBLICO o PRIVADO										
UE-2	Denominación	Identificación	Superficie (m2)	%	Según LOUA		Edificabilidad		Uso	
					Superficie (m2)	%	Índice (m2/m2)	Techo (m2)		
PLAN DE SECTORIZACIÓN SUNS-11	Lucrativo	Industrial Gran Parcela	IND-1	123.445,16	69,86%			0,35	43205,81	Publ   Priv
		Industrial Pequeña Parcela	IND-2	13.884,59	7,86%			1,00	13884,59	
		<b>Total</b>		<b>137.329,76</b>	<b>77,72%</b>				<b>57090,40</b>	
	Espacios Libres	Zonas verdes	ZV-1	12.269,66						Público
			ZV-2							
	<b>Total</b>		<b>12.269,66</b>	<b>6,94%</b>	17.669,32	10,00%				
	Dotaciones	Deportivo-Comercial-Social	DOT	14.200,48	8,04%	7.067,73	4,00%			
		<b>Total</b>		<b>14.200,48</b>	<b>8,04%</b>					
	<b>TOTAL RESERVAS Y DOTACIONES</b>				<b>26.470,14</b>	<b>14,98%</b>				
	S.T.I.	Sistema Técnico de Infraestructuras	STI	0,00						
		<b>Total</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>					
	Viaro	Rodado - Peatonal		8.090,11	4,58%					
		Reserva viaria		4.803,22	2,72%					
		<b>Total</b>		<b>12.893,33</b>	<b>7,30%</b>					
	<b>TOTAL SECTOR INDUSTRIAL</b>				<b>176.693,23</b>	<b>49,77%</b>			<b>57090,40</b>	
Sistemas Generales Incluidos				0,00					Público	
Total				0,00						
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>				<b>176.693,23</b>						
Sistemas Generales Adscritos				0,00					Público	
Total				0,00						
<b>TOTAL PLAN DE SECTORIZACIÓN</b>				<b>176.693,23</b>						
Obras exteriores			3174,12							
Total			3174,12							
<b>TOTAL</b>				<b>179.867,35</b>						

UE-2

Participaciones	Superficie fincas iniciales	Coefficiente de participacion	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (M2/T)
Participación Covap	146.946,51	0,831647653	43.205,81
Participación Ayuntamiento	29.746,72	0,168352347	8.175,55
CESIÓN (10%)			5.709,04
<b>Total</b>	<b>176.693,23</b>		<b>57.090,40</b>

Total aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2t)	<b>13.884,59</b>
---	------------------

Art. 11. Programación.

Los instrumentos de desarrollo, y/o ejecución, que han de formularse conforme a lo que el Plan de Sectorización determina, estarán sujetos al orden de prioridades establecidos en la programación del mismo, concretamente en el Plan de etapas.

Sin perjuicio y habida cuenta de la naturaleza y alcance de la programación, se podrá adelantar la formulación de los correspondientes instrumentos de desarrollo o ejecución, justificadamente y en función de las necesidades industriales de las instalaciones actuales.

CLASIFICACIÓN	SPF	TOTAL	U.E.	GESTIÓN	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ETAPA	REPARCELACIÓN	APROB. P. URBANIZACIÓN	EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	SOLICITUD LICENCIA OBRAS EDIF
SG. ADSCRITOS	0	0	---	---		---	---	---	---	---
SG INCLUIDOS	0	0	---	---		---	---	---	---	---
SECTOR INDUSTRIAL	355,012.00	178.318,77	UE 1	COMPENSACIÓN	P. URBANI.	1ª	1 AÑO DESDE LA A. D. PLAN SECT	1,5 AÑOS DESDE LA A.D. PLAN SECT	4 AÑOS DESDE LA A.D. PROY. URB.	4 AÑOS DESDE LA CONCESIÓN LICENCIA P. URB.
		176.693,23	UE 2			2ª	2 AÑOS DESDE LA A. D. PLAN SECT Y UNA VEZ DESAFECTADA LA VÍA PECUARIA	2,5 AÑOS DESDE LA A.D. PLAN SECT Y UNA VEZ DESAFECT. LA VÍA PECUARIA	6 AÑOS DESDE LA A.D. PROY. URB.	6 AÑOS DESDE LA CONCESIÓN LICENCIA P. URB.
TOTAL PLAN SECTORIZACIÓN		355,012.00								

#### Art. 12 Determinaciones del Plan de Sectorización.

12.1. Tienen el carácter de determinaciones de ordenación estructural, y en consecuencia, propias de este Plan de Sectorización, para toda el área de reparto, las siguientes:

- Las determinaciones de ordenación estructural contenidas en el artículo 10 de la LOUA.
- El cambio de clasificación de la totalidad de los terrenos del sector SUNS I-11 de suelo urbanizable no sectorizado a urbanizable sectorizado ordenado.
- El establecimiento del uso y la edificabilidad global del suelo cuyo destino sea el uso industrial:
  - Uso: Industrial.
  - Edificabilidad global: 108.412,30 m<sup>2</sup>t.
- Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el sector.
  - Áreas de reparto: El Plan delimita una única área de reparto, coincidente con área objeto de la sectorización.
  - Aprovechamiento medio: 0,30537643798 u.a./m<sup>2</sup>s.

12.2. Tienen el carácter de determinaciones de ordenación pormenorizada, y en consecuencia, propias de un planeamiento de desarrollo, para el sector industrial, las siguientes:

- El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones y Plan de Sectorización, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
  - La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes de las NSPP, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas por el propio Plan de Sectorización.
  - La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con los estándares establecidos en la LOUA con carácter de mínimos y del anexo al Reglamento de Planeamiento.
- El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector clasificado como suelo urbanizable ordenado, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, y de telecomunicaciones, así como su enlace con las redes existentes o previstas e indicadas en este Plan de Sectorización en sus determinaciones estructurales.
- El señalamiento, en el correspondiente Plan de Etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y todos los gastos inherentes a la puesta en servicio de los terrenos.

#### Art. 13. Obligaciones de los propietarios.

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios del suelo urbanizable ordenado se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente.

#### Art. 14. Cargas de urbanización.

En el suelo urbanizable ordenado incluido en el área de reparto, constituyen carga de urbanización de la unidad de ejecución, las siguientes obras:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución. Además ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, las obras necesarias para la densidad de la misma y las intensidades de uso que éste genere, de conformidad con unos requisitos y condiciones que establezca el presente plan.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.



c) El coste de los distintos proyectos para el desarrollo y ejecución de los suelos, así como todos los derivados de la gestión.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

#### Art. 15. Sistemas.

El presente Plan de Sectorización, en función de los objetivos que persigue, considera los siguientes sistemas como los componentes estructurales y básicos de la estructura urbanística:

1. Sistemas generales: Son los conjuntos de elementos, de ámbito general municipal, que relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres, e infraestructuras y servicios técnicos. En el ámbito del presente Plan no existen.

2. Sistemas locales: Son aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en el sector residencial de suelo urbanizado ordenado y que complementan la estructura integrada por los sistemas generales. En el ámbito del presente plan se consideran:

a) Vial y aparcamientos: «V».

b) Áreas libres: «ZV» (zona verde).

c) Suelos de interés público y social susceptibles de ser edificados para dotaciones, equipamientos o edificios públicos. Se consideran en el Plan los siguientes:

- Comercial «Co».

- Social «So».

- Deportivos: «D».

d) Suelos destinados a contener sistemas técnicos de infraestructuras STI.

Para la regulación de los sistemas será de aplicación el Título II de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco.

### CAPÍTULO 4

#### Suelo Urbanizable Ordenado

#### Art. 16. Definición y delimitación.

Constituye el Suelo Urbanizable ordenado aquellos terrenos para los que el presente Plan de Sectorización establece la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

El presente Plan de Sectorización ha establecido dicha categoría a los terrenos incluidos en el ámbito del sector industrial denominado por la Innovación de las Normas Subsidiarias como SUNS I-11.

La delimitación de dichos suelos aparece reflejada en el plano O.2 Clasificación y calificación: Sectores y sistemas.

#### Art. 17. Desarrollo de Suelo Urbanizable Ordenado.

1. El desarrollo y ejecución del suelo urbanizable con ordenación pormenorizada se ajustará a las determinaciones contenidas en las presentes normas y planos de ordenación con carácter vinculante, no siendo necesaria la tramitación de planeamiento de desarrollo.

La ordenación pormenorizada, que regulada en el Título III Normativa de Zonificación Tipología y definida en los planos siguientes:

- Plano O.3 Zonificación.

2. La ordenación pormenorizada contenida en el presente plan de sectorización podrá ser revisada íntegramente mediante la formulación de un Plan Parcial de Ordenación o bien, alterada puntualmente, mediante modificaciones de planeamiento con rango de modificación del Plan Parcial de Ordenación.

Sobre las parcelas incluidas en la manzana M1, dada su singularidad, podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la LOUA, y específicamente para:

a) Registrar o adaptar las alineaciones interiores, líneas de edificación, fondos edificables, etc., señalados en la ordenación pormenorizada.

b) Ordenar los volúmenes edificables, definiendo, en su caso, el viario interior, los espacios no edificables, las líneas de edificación, etc.

#### Art. 18. Ejecución del Planeamiento.

El presente Plan, como se indica en el artículo 10 de las presentes normas, delimita una Unidad de Ejecución. La totalidad del suelo urbanizable ordenado se incluye en la UE-1 y la UE-2, cuyo desarrollo, planificación y condiciones de ejecución establece el presente Plan.

1. La ejecución material de las determinaciones del suelo delimitado con ordenación pormenorizada se efectuará mediante un único proyecto de urbanización.

2. El proyecto de urbanización tendrá el contenido y cumplirán las especificaciones que para el mismo se regula en el Plan de Sectorización y en las NSPP (Título IV).

Art. 19. Plazos temporales.

Los plazos temporales para el desarrollo del Plan de Sectorización se establecerán a partir de la aprobación definitiva de éste y serán los contemplados en el Plan de Etapas.

Unidad de Ejecución 1:

1. El plazo para la redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación será de (1) un año desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

2. El plazo para la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización que desarrolla el Plan de Sectorización será de (1,5) un año y medio desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

3. El plazo para la ejecución de las correspondientes obras de urbanización será de (4) cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

4. El plazo para la solicitud de Licencias de Edificación será de (4) cuatro años a contar desde la concesión de la licencia de obras del Proyecto de Urbanización.

Unidad de Ejecución 2:

1. El plazo para la redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación será de (2) dos años desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

2. El plazo para la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización que desarrolla el Plan de Sectorización será de (2,5) dos años y medio desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

3. El plazo para la ejecución de las correspondientes obras de urbanización será de (6) seis años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

4. El plazo para la solicitud de Licencias de Edificación será de (6) seis años a contar desde la concesión de la licencia de obras del Proyecto de Urbanización.

## TÍTULO II

### REGULACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

#### CAPÍTULO 1

##### Condiciones generales de uso

Art. 20. Definición.

Con carácter general regirá lo establecido en las NSPP, Título VII, Capítulo I.

#### CAPÍTULO 2

##### Condiciones generales de la edificación

Art. 21. Definición.

Con carácter general regirá lo establecido en las NSPP, Título V, Capítulo I, con los siguientes matices:

Art. 22. Respecto a los Criterios de Construcciones por encima de la Altura Reguladora Máxima art. 127 de las NNSS.

Con carácter general será de aplicación el artículo 127 del Título V.

En el caso de instalaciones industriales, la altura de las mismas quedará determinada por la propia instalación, alcanzado la altura necesaria que determine la actividad para la que está diseñada. Por tanto las instalaciones y elementos técnicos se podrán situar por encima de la altura máxima reguladora siempre que se acompañe de un proyecto redactado por el técnico competente que justifique técnicamente y debidamente la altura de la instalación.

#### CAPÍTULO 3

##### Normas de urbanización

Art. 23. Definición.

Con carácter general regirá lo establecido en las NSPP, Título IV, Capítulo I y Capítulo II.

Art. 24. Consideraciones de acuerdo con el Condicionado del Informe de Valoración Ambiental

El Proyecto de Urbanización así como las posteriores obras de urbanización, deberán considerar y tener en cuenta el condicionado ambiental recogido en el informe de Valoración Ambiental.

Como norma general, las propuestas de urbanización deberán respetar el dominio público de las vías pecuarias y, en cualquier caso, estarán de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado mediante Decreto 155/1995, de 21 de julio.

No se podrá urbanizar el tramo denominado Cordel de la Campiña (vía pecuaria) incluido en el presente Plan de Sectorización, hasta que no se de cumplimiento a lo estipulado en el planeamiento vigente de Pozoblanco y se permuten los terrenos de la vía pecuaria en cuestión, con los ofrecidos en el Cinturón Verde de Pozoblanco, a través de los correspondientes expedientes de modificación de trazado.

Hasta tanto en cuanto esto no suceda, el tramo de vía pecuaria Cordel de la Campiña incluida en el presente Plan de Sectorización SUNS I-11, no perderá su condición como ruta o itinerario por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, tal y como se señala en el artículo 2 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### TÍTULO III

#### NORMATIVA DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

##### CAPÍTULO 1

###### Condiciones particulares

###### Art. 25. Zonificación.

En el sector afectado por el presenta Plan de Sectorización, en cuanto a regulación del uso del suelo y de la edificación, se establecen la siguiente ordenación detallada de usos pormenorizados, cuya ubicación se indica en los planos de ordenación:

- Industrial en sus distintas tipologías: Gran Parcela (Manzana 1 y Submanzana 2.1) y Pequeña Parcela (Submanzana 2.2 y Submanzana 2.3).
- Dotaciones: Social, Deportivo y Comercial.
- Sistema de Espacios Libres: ZV1 y ZV2.
- Viario y aparcamientos: Vial 1 y Vial 2.
- Sistema Técnico de Infraestructuras.

###### Art. 26. Condiciones de Particulares de la Zona Industrial.

###### 26.1. Uso industrial en gran parcela (IND 1).

###### ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS.

- La edificación tendrá un retranqueo fijo respecto a la alineación a vial de 3 m.
- A linderos privados, la separación será la mitad de la altura de la edificación recayente al respectivo lindero como mínimo 3 m.
- En el caso de las edificaciones existentes, se mantendrá la alineación actual, pudiendo establecerse ampliaciones o reformas de la misma dentro de las alineaciones permitidas y respetando la separación a linderos medianeros.

###### PARCELACIÓN.

- El frente mínimo en fachada será de 20 metros.
- En caso de segregación o parcelación, se cumplirán las especificaciones siguientes:
  - Será recayente a vía o espacio público.
  - La superficie mínima será de 1.000 metros cuadrados.
  - La superficie mínima de fachada a vial será de 20 metros.

###### EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA.

- La edificabilidad neta máxima será de 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

###### OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

- La ocupación máxima de parcela será del 75%.

###### ALTURA MÁXIMA REGULADORA Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

- La altura máxima edificable será de 12 metros con un número máximo de dos plantas. La altura mínima libre en planta baja será de 3,5 metros.
- Por razones técnicas justificadas derivadas de las características técnicas de la industria, la altura de las instalaciones tendrá la altura que requiera la función para la que esté diseñada. Aquellas instalaciones como torres de almacenamiento y transformación, mezcladoras, granuladoras, silos, tolvas, depósitos, sistemas

industriales de gestión-transformación del producto y almacenes robotizados, por tratarse de construcciones con de gran altura e interiores vacíos, computarán su superficie construida a partir de la proyección horizontal del volumen construido.

#### CERRAMIENTO DE PARCELA.

- Los cerramientos de las parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 metros, realizados indistintamente en cerrajería o muros opacos, pudiendo sobrepasar la misma mediante setos.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS.

- Las edificaciones tratarán todos sus paramentos verticales como fachadas.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

- Usos característicos: Industrial gran parcela.

- Usos compatibles: terciario en su categoría de comercio y oficinas siempre vinculado a la actividad industrial principal de COVAP.

- Usos prohibidos: terciario en su categoría de hostelería y restauración, deportivo (gimnasios, fitness...) y alojamiento temporal.

#### APARCAMIENTO INTERIOR.

- El aumento de la edificabilidad en el interior de la parcelas deberá garantizar las plazas de aparcamiento ya computadas:

Submanzana 2.1	Industrial Láctea	- 145 plazas de vehículos - 30 plazas de camiones
Submanzana 2.1	Matadero	- 181 plazas de vehículos
Manzana 1	Fábrica de piensos	- 155 plazas de vehículos
Manzana 1	Planta de mezclas	- 110 plazas de vehículos

De este modo garantizaremos en cualquier caso el cumplimiento del artículo 17.3 de la LOUA.

#### 26.2. Uso industrial en pequeña parcela (IND 2).

##### ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS.

- Retranqueo fijo respecto a la alineación a vial principal de 3 m.

##### PARCELACIÓN.

- El frente mínimo en fachada será de 10 metros.

- En caso de segregación o parcelación, se cumplirán las especificaciones siguientes:

- Será recayente a vía o espacio público.

- La superficie mínima será de 500 metros cuadrados.

- La superficie mínima de fachada a vial será de 10 metros.

- Se permitirán actuaciones conjuntas de naves, manteniendo y mancomunando el suelo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: de aplicación las condiciones indicadas.

- Las edificaciones podrán agruparse o adosarse, pero en su conjunto cumplirán las condiciones de alineación y separación a linderos definidas en las presentes ordenanzas.

##### EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA.

- La edificabilidad neta máxima será de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

##### OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

- La ocupación máxima de parcela será del 75%.

##### ALTURA MÁXIMA REGULADORA Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

- La altura máxima edificable será de 9 metros con un número máximo de dos plantas. La altura mínima libre en planta baja será de 3,5 metros.

- Por razones técnicas justificadas derivadas de las características técnicas de la industria, la altura de las instalaciones tendrá la altura que requiera la función para la que esté diseñada. Aquellas instalaciones como torres de almacenamiento y transformación, mezcladoras, granuladoras, silos, tolvas, depósitos, sistemas industriales de gestión-transformación del producto y almacenes robotizados, por tratarse de construcciones con de gran altura e interiores vacíos, computarán su superficie construida a partir de la proyección horizontal del volumen construido.

**CERRAMIENTO DE PARCELA.**

- Los cerramientos de las parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 metros, realizados indistintamente valla metálica o muros opacos, pudiendo sobrepasar la misma mediante setos.

**CONDICIONES ESTÉTICAS.**

- Las edificaciones tratarán todos sus paramentos verticales como fachadas.

**CONDICIONES PARTICULARES DE USO.**

- Usos característicos: Industrial pequeña parcela.

- Usos compatibles: terciario en su categoría de comercio y oficinas siempre vinculado a la actividad industrial principal.

- Usos prohibidos: terciario en su categoría de hostelería y restauración, deportivo (gimnasios y fitness...) y alojamiento temporal.

Art. 27. Condiciones de particulares de las dotaciones.

**DELIMITACIÓN Y CARÁCTER.**

- Parcelas identificadas como DOT en los planos de ordenación del presente Plan.

- Los terrenos comprendidos en esta zona será de dominio y uso público.

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

- No se permiten la segregación de las manzanas o parcelas delimitadas.

**DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

- Su ocupación en planta no excederá el 75% y su máximo volumen construido el correspondiente a dos plantas de altura. El uso dotacional específico se establecerá por el Ayuntamiento.

- Los espacios no ocupados por la edificación no se vallarán, quedando abiertos e integrados con la vía pública.

**CONDICIONES PARTICULARES DE USO.**

- Usos característicos: Social, Deportivo y Comercial.

- Equipamiento Social: Dotaciones y servicios públicos de carácter sanitario, asistencial, cultural, administrativo público y servicios urbanos.

- Equipamiento Deportivo: Dotaciones deportivas.

- Equipamiento Comercial: Terciario en su categoría de comercio y oficinas.

Art. 28. Condiciones del sistema de espacios libres.

- Delimitación: Esta zona comprende los terrenos identificados como Zonas Verdes en los Planos de Ordenación.

- Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

- Condiciones particulares de uso:

Zonas verdes y espacios libres públicos.

Infraestructuras que sean compatibles.

Art. 29. Condiciones del viario y aparcamientos.

- Delimitación: Esta zona comprende los terrenos así calificados en los Planos de Ordenación.

- Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

- Condiciones particulares de uso:

Usos determinados:

-Viario, infraestructuras urbanas y aparcamientos asociados a la red viaria.

Art. 30. Condiciones del sistema técnico de infraestructuras.

- Delimitación: Esta zona comprende los terrenos así calificados en los Planos de Ordenación, correspondientes con la Estación Depuradora de Aguas Residuales existente.

- Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público. No obstante, el mantenimiento, conservación y explotación de estos será por cuenta de COVAP por ser el único usuario de esta.

- Condiciones particulares de uso:

Usos determinados:

- Estación Depuradora de Aguas residuales.

FICHA DE PLANEAMIENTO

<b>SECTOR: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO I-11 (SUNS I-11)</b>	
<b>ÁMBITO (*)</b>	
Sector: SUNS I-11	
Superficie: 355.012 m <sup>2</sup>	
<b>APROVECHAMIENTOS (*)</b>	
ÍNDICE	0,30537643798
EDIFICABILIDAD GLOBAL	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	108.412,30 u.a.
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,30537643798 u.a./m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	97.071,07 u.a.
A. CESIÓN AYUNTAMIENTO	10.941,29 m <sup>2</sup> u.a.

<b>RESERVAS PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES</b>	
ESPACIOS LIBRES	10% 35.501,20 m <sup>2</sup>
DOTACIONES	4% 14.200,48 m <sup>2</sup>
S.T.I.	6.096,44 m <sup>2</sup>
S. VARIO	24.780,80 m <sup>2</sup>
APARCAMENTOS	463 plazas

**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**

El presente Plan de Sectorización concreta la propuesta de ordenación para el ámbito del SUNS I-11, recogiendo íntegramente las directrices señaladas en las Normas Subsidiarias y la innovación de las mismas, tanto en sus determinaciones de carácter general, como en aquellas específicas y pormenorizadas que quedan reflejadas en la ficha de desarrollo y gestión correspondiente al SUNS I-11 (suelo urbanizable no sectorizado).

En el diseño del presente plan se han tenido en cuenta los aspectos fundamentales que tienen que ver con el estado actual del sector:

- Actualmente el suelo está ocupado por una serie de instalaciones fabriles que ya desarrollan su actividad.
- Esta industria tiene una serie de características muy específicas, destacando entre ellas el gran tamaño de sus instalaciones y la enorme superficie libre que necesitan para el desempeño de su actividad, ya que se configuran como punto de partida y llegada de gran cantidad de tráfico pesado.

**Ámbito: SUNS I-11.** Un sólo sector en el que no se desarrolla ningún sistema general  
**Usos:**

- Característico: Industrial
- Complementario: Actividades de limpieza y mantenimiento de las instalaciones y vehículos de transporte, Aparcamiento de vehículos. Administrativo y comercial vinculado a la actividad industrial principal.
- Compatible: Terciario y Dotacional (comercial, social y deportivo)
- Incompatible: Residencial

Edificabilidad bruta = 0,30537643798 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
 Aprovechamiento: para el desarrollo apropiado de la industria abajada en el sector, el aprovechamiento medio será igual a la edificabilidad bruta.

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 30.1 de la LOUA.

**Situación y ordenación**

