

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

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

*ANUNCIO de 22 de abril de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 3 de junio de 2014, de la innovación de adaptación de las NNSS a la LOUA de la Puebla de Don Fadrique para la clasificación y calificación de suelo para polígono industrial.*

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada celebrada el 3 de junio de 2014 se aprobó definitivamente, a reserva de Subsanación de Deficiencias, Registro y Publicación, la Innovación de las Normas Subsidiarias Adaptadas a la LOUA de la Puebla de Don Fadrique para la clasificación y calificación de suelo para polígono industrial.

Con fecha de 22 de agosto de 2014, el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Don Fadrique aprobó el documento conteniendo las subsanaciones de tales observaciones (con fecha de entrada en la Delegación territorial de 25 de septiembre de 2014) y consta informe de subsanación de los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de 10 de octubre de 2014, y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de La Puebla de Don Fadrique el 5 de marzo de 2015 y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de 17 de noviembre de 2014 (Núm. registro 6316), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I el Acuerdo Aprobatorio de la CTOTU, de 3 de junio de 2014; y en el Anexo II el contenido Normativo y Planimetría de la Modificación.

#### ANEXO I

«Acuerdo de la CTOTU de fecha 3 de junio de 2014 sobre “Innovación de Adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA, de la Puebla de Don Fadrique para la clasificación y calificación de suelo para polígono industrial con Referencia 000127/A/1”

Examinado el expediente de: “Innovación de Adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA, de la Puebla de Don Fadrique para la clasificación y calificación de suelo para polígono industrial con Referencia 000127/A/1” y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento, así como al Decreto 36/2014 de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Según dispone el artículo 10 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, se expuso por el ponente el informe que a continuación se reproduce que fue elevado a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por la persona titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente como Propuesta de Resolución:

Tramitación. Informes sectoriales.

El expediente contiene los siguientes Informes Sectoriales señalados en el apartado de tramitación, destacándose los siguientes, emitidos tras la aprobación provisional de fecha 22 de julio de 2013:

- Informe de Consejería de Cultura, de fecha 26 de agosto de 2013. Favorable.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha 17 de octubre de 2013. Favorable condicionado.
- Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medioambiente, de fecha 5 de enero de 2014. Favorable Condicionado.
- Informe en materia de aguas de la Consejería de Medioambiente, de fecha 14 de enero de 2014. Favorable condicionado.
- Informe de Valoración Ambiental, de fecha 3 de febrero de 2014. Viable condicionado.

Consta en el expediente:

- Certificado de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento, de fecha 19 de marzo de 2014, en los que se certifica que los cambios sustanciales efectuados en el documento que se presenta para aprobación

definitiva, no afectan en nada al contenido propio de los Informes Sectoriales y sus verificaciones, motivo por el cual se hace innecesaria la petición de nueva verificación.

- Certificado del Técnico redactor en el cual se especifica que el documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha 7 de marzo de 2014 recoge todas las determinaciones establecidas por los diferentes informes sectoriales que se han emitido a lo largo de la tramitación del documento.

## C O N T E N I D O

**Objeto.** El objeto de la Innovación es la reclasificación de suelo no urbanizable de protección rural a suelo urbanizable ordenado industrial. Asimismo, se incluyen en la modificación suelos urbanos consolidados, calificados como "Industrial", con la finalidad de ordenarlos pormenorizadamente de forma conjunta con el nuevo suelo clasificado, pero manteniendo su clasificación.

**Justificación.** El documento justifica la innovación de acuerdo con el artículo 36 de la LOUA.

**Adecuación de la innovación-modificación.**

1. Reclasificación del suelo no urbanizable.

Se propone reclasificar suelo no urbanizable de protección rural a suelo urbanizable ordenado de uso industrial, estando dicho ámbito situado al sur del núcleo principal y colindante con el suelo urbano consolidado calificado como Industrial, por lo que se cumple el artículo 9.A.d) de la LOUA.

2. Sector propuesto.

El documento de innovación establece un sector de suelo urbanizable ordenado con las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Uso Global: Industrial.

- Superficie del sector: 6.494,90 m<sup>2</sup>s.

- Edificabilidad global: 0,509 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Superficie edificable total: 3.305,02 m<sup>2</sup>t.

- Coeficiente de uso: 1.

- Aprovechamiento medio: 0,509 UA/m<sup>2</sup>s.

- Aprovechamiento objetivo: 3.305,02 UA.

- Aprovechamiento subjetivo: 2.974,51 UA.

- Aprovechamiento de la Administración: 330,51 UA.

- Dotaciones locales: Espacios libres: 1.002,13 m<sup>2</sup>s.

- Viario: 3.099,00 m<sup>2</sup>.

- Otro condicionante: el porcentaje máximo que se podrá ejecutar del uso compatible es del 49% del techo máximo edificable en cada parcela.

**Observaciones:** Se deberán subsanar los siguientes errores o inadecuaciones:

- La ficha del sector deberá incluir:

• Las determinaciones del área de reparto y aprovechamiento medio entre las determinaciones de la Ordenación Estructural (artículo 10.1.A.f) de la LOUA).

• Entre las dotaciones los aparcamientos públicos, que deben cumplir el artículo 17 de la LOUA.

- Para no inducir a errores o incoherencias, se deberá especificar en la memoria, páginas 5 y 10, que la superficie de 15.213,61 m<sup>2</sup> corresponde al suelo urbanizable ordenado que se reclasifica y al suelo urbano consolidado que se ordena pormenorizadamente.

- Se debe presentar el plano sustitutivo, al menos parcial, del planeamiento vigente 02, "Clasificación y calificación del suelo. Usos pormenorizados" (artículo 36.2.b) de la LOUA). Debiéndose mantener la calificación de las manzanas del suelo urbano consolidado que se ordenan pormenorizadamente y en el cual se clasifique el nuevo sector como suelo urbanizable ordenado.

3. Dotaciones locales:

	LOUA	SECTOR INDUSTRIAL	CUMPLIMIENTO
TOTAL DOTACIONES	≥ 14-20% Superficie Sector (6.494,90 m <sup>2</sup> ) ≥ 909,28 m <sup>2</sup> s – 1.298,98 m <sup>2</sup> s	Esp. Libres: 1.002,13 m <sup>2</sup> s 1.002,13 m <sup>2</sup> s	CUMPLE
Destinado a: Espacios Libres y Equipamientos	PARQUES Y JARDINES: ≥ 10 % Superficie Sector ≥ 649,49 m <sup>2</sup> s	1.002,13 m <sup>2</sup> s	CUMPLE

TOTAL APARCAMIENTOS	PÚBLICOS: ≥ 0,5-1 plaza/100 m <sup>2</sup> t edificable de cualquier uso (3.305,02 m <sup>2</sup> t) ≥ 16,52 – 33,05 plazas	21 plazas	CUMPLE
	PRIVADOS: ≥ 1 plaza/100 m <sup>2</sup> t edificable de cualquier uso (3.305,02 m <sup>2</sup> t)	No se establecen aparcamientos privados en las Ordenanzas	NO CUMPLE
	PLAZAS PARA DISCAPACITADOS: 1 plaza cada 40 o fracción ≥ 0 plazas	2 plazas	CUMPLE

Observaciones: Deberá subsanarse:

- Deberá incluirse en las ordenanzas de edificación la reserva de aparcamiento privado de al menos 1 plaza/100 m<sup>2</sup> de techo edificable de cualquier uso, tal como establece el artículo 17.3 de la LOUA.

4. Normas Urbanísticas y ordenanzas.

La Innovación define las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado en 5 títulos:

Título 1. Disposiciones previas.

Título 2. Ámbito, vigencia y modificaciones.

Título 3. Desarrollo del sector.

Título 4. Criterios generales.

Título 5. Ordenanzas.

Observaciones: Se deberán subsanar las siguientes inadecuaciones o errores:

- Artículo 21: Se deberá especificar que el Capítulo IX corresponde al Título VIII de las normas urbanísticas. Asimismo, se ha detectado incoherencias entre las ordenanzas del sector y el artículo 8 de las normas de las NNSS (altura de cumbre, altura métrica de la edificación, etc). Como la regulación establecida en las ordenanzas del sector son distintas, en cuanto a su disposición y contenido, al artículo 8 de la Normativa de las Normas Subsidiarias, con el fin de evitar incoherencias se deberá exceptuar la aplicación del artículo 8 en el nuevo sector de suelo urbanizable ordenado.

- Artículo 30, “Superficie edificada y superficie edificable” y artículo 31, “cómputo de la superficie edificada”: el Capítulo IV del Título VIII al que se hace referencia contiene la definición de “Superficie total edificada”, por lo que deberá adecuarse el título de los artículos a las definiciones contenidas en la norma de las NNSS a la que se hace referencia.

Conclusión: La Innovación presentada se ajusta a la legislación vigente, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), sin embargo presenta deficiencias señaladas en los respectivos apartados de “Observaciones” del presente informe y que deberán subsanarse.

Propuesta de la Delegación Territorial: “Aprobación Definitiva (Art. 33.2.b LOUA) a reserva de subsanación de deficiencias, publicación y registro.”

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de la Delegación Territorial de Agricultura Pesca y Medio Ambiente y los de legislaciones sectoriales de aplicación, todo ello conforme a las facultades atribuidas por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y demás disposiciones de aplicación, en relación con los artículos 31.2.B) y 32.4 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada

#### A C U E R D A

Primero. La Aprobación Definitiva (Art. 33.2.b LOUA) a reserva de simple subsanación de deficiencias, publicación y registro, de la “Innovación de Adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA, de la Puebla de Don Fadrique para la clasificación y calificación de suelo para polígono industrial. Referencia 000127/A/1”.

Segundo. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de La Puebla de Don Fadrique, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía según lo dispuesto en el artículo 41.1 de la LOUA tras su depósito en los registros municipal y autonómico de instrumentos de planeamiento (artículo 41.2 de la LOUA).

Contra el citado Acuerdo de la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su

notificación, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que corresponda según la competencia territorial prevista en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 13 de julio, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro recurso que estime procedente. Fdo. La Delegada Territorial. Inmaculada Oria López».

## ANEXO II

### CONTENIDO NORMATIVO Y PLANIMETRÍA

Modificación puntual, normas subsidiarias, clasificación y calificación de suelo para polígono industrial en Puebla de Don Fadrique.

### MEMORIA INFORMATIVA

#### 1. Objeto de la modificación puntual.

El objeto del presente documento es la Modificación Puntual del PGOU. Adaptación parcial a la LOUA de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Puebla de Don Fadrique para reclasificar de no urbanizable de carácter natural o rural a urbanizable ordenado la superficie de suelo identificada en el apartado 3, para su posterior desarrollo urbanístico mediante los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, conforme a lo establecido en el art 47.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA.

Igualmente se integra parte de Suelo Urbano Consolidado Industrial en el ámbito de actuación, aunque no en el nuevo sector de suelo urbanizable ordenado, no para su reclasificación, sino para dotar dicho suelo de ordenación pormenorizada y conectarlo con los viales y demás infraestructuras que se proyectan en el nuevo sector resultante, formando al final de todo el proceso urbanístico un único polígono industrial, ya que esta parte de suelo, aun a pesar de ser urbano no cuenta con la ordenación pormenorizada necesaria para un adecuado uso y explotación del mismo.

En este documento se establece la ordenación pormenorizada del Sector de suelo urbanizable, aplicándosele en consecuencia el régimen jurídico establecido en el art. 54 de la LOUA.

Con esta actuación urbanística se conseguiría llegar a la situación legal de suelo urbanizable ordenado permitiéndose así la gestión y ejecución urbanísticas del sector para después proceder a la edificación de naves de uso industrial. Igualmente se consigue dotar a la parte de suelo urbano consolidado de los servicios e infraestructuras básicos que permitan su posterior utilización como suelo industrial, perfectamente conexionado con el nuevo sector formando un único polígono industrial.

#### 2. Antecedentes.

El antecedente de referencia como documento de Planeamiento General vigente en el municipio de Puebla de Don Fadrique y que se pretende Modificar es el «PGOU. Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Puebla de Don Fadrique».

Esta propuesta de innovación del planeamiento general vigente en el municipio de Puebla de Don Fadrique ha sido redactada a instancias del Excmo. Ayuntamiento del municipio, todo ello motivado por la acuciante necesidad para el municipio de un polígono industrial donde albergar las actividades industriales que se llevan acabo en el mismo, así como otras futuras que se asienten en este lugar, poniendo disponer de suelo adecuado para tal fin.

#### 3. El Territorio.

##### A) Localización.

La superficie de suelo objeto de actuación se ubica al Sur del núcleo urbano de Puebla de Don Fadrique. Las parcelas de terreno objeto de actuación, se encuentran identificadas en la Dirección General del Catastro con las referencias siguientes:

1. 18167A21002490000DF.
2. 9709201WH4090H00010F.
3. 9709207WH4090H0001JF.
4. 9709203WH4090H0001RF.
5. 9709204WH4090H0001DF.
6. 9709206WH4090H0001IF.
7. 9709205WH4090H0001XF.

## B) Delimitación y superficie.

La superficie objeto de actuación tiene una forma cuadrangular, aunque un poco irregular, estando delimitada por los siguientes linderos:

NORTE: ..... Camino asfaltado

SUR: ..... Suelo no urbanizable. Terrenos de cultivo de Almendro y camino de tierra.

ESTE: ..... Carretera A-330

OESTE: ..... Suelo no urbanizable. Terrenos de cultivo de Almendro

En total ocupa una superficie, incluido el suelo a reclasificar más el suelo urbano consolidado que forma parte de la presente actuación a efectos de ordenación pormenorizada, según medición topográfica de 15.213,61 m<sup>2</sup>.

## C) Descripción del medio.

Abordamos la descripción de las características físico-naturales que afecten o puedan afectar a los terrenos objeto del presente documento de forma somera, debiéndose concretar más exhaustivamente en el Estudio de Impacto Ambiental que acompaña al presente documento.

Nos encontramos ante un terreno aparentemente firme. La topografía es accidentada, presentando una clara división entre la superficie ya clasificada como suelo urbano industrial por las actuales NNSS y la superficie nueva a reclasificar, como así se puede apreciar en el Plano Topográfico que se adjunta. La pendiente es descendente de oeste a este.

En el ámbito de actuación existen varias edificaciones, las cuales serán integradas sin ningún inconveniente en la urbanización que se ejecute, consiguiéndose así unos accesos adecuados a las mismas. En concreto se trata de las siguientes edificaciones:

1. Centro de transformación que ocupa 14,8 m<sup>2</sup> ubicado en la parcela catastral 9709201WH4090H0001OF.

2. Nave con superficie de 802,6 m<sup>2</sup> ubicada en la parcela catastral 9709203WH4090H0001RF.

3. Nave con superficie de 215,8 m<sup>2</sup> ubicada en la parcela catastral 9709206WH4090H0001IF.

4. Nave con superficie de 600,5 m<sup>2</sup> ubicada en la parcela catastral 9709205WH4090H0001XF.

## D) Infraestructuras necesarias.

En este apartado hay que tener en cuenta cuatro aspectos importantes en cuanto a las Infraestructuras necesarias para la posterior ejecución de la edificación y servicio de la edificación ya existente, dado que en la actualidad no existen, principalmente por tratarse de un suelo que no ha sufrido desarrollo urbano alguno, salvo las edificaciones ejecutadas con anterioridad el presente trabajo:

## a. Abastecimiento de agua.

Existe la posibilidad de abastecer la totalidad del Sector con agua potable, ya que el mismo se ubica en una zona colindante con el núcleo urbano consolidado en cuyo caso el acceso a las redes públicas sería sencillo y sin excesivo coste económico y material. No obstante lo anterior, es requisito indispensable la conformidad y señalamiento del punto de conexión por parte de la entidad suministradora del servicio público, cuya certificación de suficiencia consta en el Expediente Administrativo.

## b. Saneamiento.

Como en el caso anterior y teniendo en cuenta que nos encontramos con un Sector de suelo colindante con el casco urbano consolidado, cabe la posibilidad de llevar a cabo el adecuado vertido de aguas residuales a la red municipal ejecutando conducciones que conecten con las redes municipales existentes. Hay que tener en cuenta que el volumen de aguas fecales que se originarían en el sector sería de escasa entidad por tratarse de una actividad industrial de escasa entidad. Al igual que en el apartado anterior, es necesaria la conformidad e indicación del punto de vertido por parte de la entidad suministradora del servicio público.

## c. Suministro de Energía Eléctrica.

De la misma manera que en los puntos anteriores, por la ubicación del Sector y teniendo en cuenta la existencia de un centro de transformación en el mismo, es viable técnicamente el acceso a las redes existentes de suministro de energía eléctrica, debiéndose aportar la documentación necesaria a la Compañía suministradora para que esta sea la que determine el punto de entronque y demás circunstancias necesarias para la adecuada prestación del servicio.

## d. Telecomunicaciones.

También resulta viable el acceso a las redes de telecomunicaciones, previa solicitud a la Entidades correspondientes y en las condiciones que por estas se determine.

## e. Recogida de Residuos.

Conforme a lo establecido en el art. 103.3 de la Ley 7/2002, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se creará un punto limpio, reflejándose su ubicación en la planimetría, en el que se

instalarán una serie de contenedores para la recogida selectiva de los residuos y su posterior traslado al centro de tratamiento adecuado. En concreto se grafía en el plano 03.A

Memoria Justificativa.

1. Justificación de la procedencia de la redacción de la tramitación de la modificación puntual.

La redacción y tramitación de la Modificación Puntual del planeamiento general vigente en el municipio de Puebla de Don Fadrique se justifica de conformidad con lo establecido en los arts. 36 y ss. de la LOUA, toda vez que se trata de reclasificar unos terrenos para adscribirlos a una clase y categoría de suelo distinta a la establecida por el instrumento de planeamiento general de Puebla de Don Fadrique.

Por tanto supone una innovación de la ordenación establecida por el anterior instrumento de planeamiento, que se deberá tramitar conforme a las determinaciones establecidas en el art. 32 de la LOUA en lo referente a los Planes Generales de Ordenación Urbana.

2. Justificación de la conveniencia y oportunidad.

El municipio de Puebla de Don Fadrique viene experimentando un aumento progresivo de la necesidad de solares de uso industrial para la instalación de determinadas actividades industriales existentes en el municipio así como la posibilidad de atraer nuevas inversiones y actividades productivas que generen riqueza y empleo en el Municipio.

Por tanto, con esta actuación se pretende la ejecución y desarrollo urbano de unos suelos para uso industrial que, dada la ubicación de los mismos, son perfectamente adecuados para el destino que se pretende, teniendo en cuenta la cercanía a la principal vía de entrada al núcleo urbano como es la Carretera A-330.

Es destacable igualmente que, a través de esta actuación, se libera una importante bolsa de suelo para su destino a uso industrial.

Igualmente es importante destacar que con esta actuación, el municipio va a obtener un solar de uso dotacional, en el cual se va a instalar el Tanatorio municipal, en una nave existente titularidad del propio Ayuntamiento, con lo cual se va a generar un gran beneficio para la población del municipio.

En este sentido, los aspectos positivos fundamentales de esta Modificación Puntual serían los siguientes:

1. Creación de un polígono industrial en el municipio.
2. Obtención de suelo dotacional para instalación de Tanatorio municipal
3. Posibilidad real de creación de nuevos focos de empleo y riqueza para el municipio.
4. Mejora de los accesos y servicios a las naves existentes en las parcelas objeto de actuación.
5. Puesta en valor de unos terrenos municipales, que en definitiva contribuye al beneficio de todos los ciudadanos.
6. Obtención de unos espacios libres que contribuyen al adecentamiento del entorno.

3. Justificación de la ordenación propuesta.

La entrada al polígono industrial se efectúa directamente desde la Carretera A-330, a través de dos accesos, uno por la esquina noroeste y otro por la esquina sureste del mismo, de forma tal que se evita el tráfico de vehículos pesados dentro del propio casco urbano.

Dentro del ámbito se han identificado un vial principal, que atraviesa el mismo de norte a sur y dos viales secundarios que permiten un acceso adecuado a las naves existentes, tal como se grafía en el Plano de Ordenación, El vial principal está previsto para su continuación en posteriores reclasificaciones de terrenos para ampliación del polígono industrial por la parte sur, como opción más adecuada para permitir el crecimiento a lo largo de la Carretera A-330, evitando así cualquier inconveniente en cuanto a accesos.

Para crear un entorno agradable estéticamente se han fijado unas zonas verdes en el centro del vial principal, así como una parcela de forma más o menos rectangular en la zona sur del nuevo sector, sirviendo para zona de descanso y esparcimiento. A lo largo del Espacio Libre establecido en el vial principal se han propuesto dos escaleras peatonales para permitir el paso de un lado a otro, ya que debido al desnivel existente es necesaria esta instalación. La ubicación de la parcela de zona verde al sur del sector se ha planteado con la idea de conectar con las zonas verdes que, en su momento, se establezcan en futuras ampliaciones del polígono industrial, al efecto de crear una zona de recreo y descanso central para dar cobertura a las necesidades de la zona industrial.

Referente a las pastillas de suelo edificables, se ha intentado que coincidan con las edificaciones existentes, para evitar demoliciones e indemnizaciones innecesarias, creándose una gran parcela edificable en la parte oeste del sector, que posteriormente podrá ser segregada en distintos solares, según convenga y siempre con atención a las reglas establecidas para la segregación de parcelas.

En cuanto a aparcamientos, se ha previsto la creación de un total de 41 plazas, entendiéndose que se cubre la demanda que se va a generar una vez que esté en funcionamiento el polígono industrial.

4. Adecuación de la innovación propuesta a las determinaciones de la LOUA y del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

4.1. Reservas de suelo y cesiones.

Considerando los estándares mínimos establecidos en el art. 17 de la LOUA, se realiza un análisis del sector en función de las dimensiones de este y superficies adscritas a cada uso pormenorizado al objeto de cumplir con la legalidad vigente.

A continuación se expone un cuadro con los estándares dotacionales mínimos que establece la LOUA y las superficies efectivamente reservadas en el Sector:

Cuadro 1. Estándares Dotacionales según LOUA.

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO POLÍGONO INDUSTRIAL P. DON FADRIQUE

DOTACIONES	ESTÁNDAR	RESERVA MÍNIMA	RESERVA SECTOR
Reservas dotacionales(zv)	14%-20% superficie sector	909,28	1002,13
Aparcamientos	0.5 y1plaza/100m <sup>2</sup> techo	17	21
Restos de dotaciones <sup>1</sup>	-	-*	-

TOTAL SUP. SECTOR 6.494,92 m<sup>2</sup>

Es evidente, pues, que en el supuesto objeto del presente documento se cumple con los estándares mínimos establecidos por la normativa en vigor.

<sup>1</sup> No se reserva suelo para otro tipo de dotaciones por cuanto no son necesarias según el tipo uso característico otorgado al sector y no es obligatoria su reserva en base a la legislación aplicada. Ver art. 17.1.2ab) de la LOUA.

De conformidad con lo establecido en el art. 54.2.b) de la LOUA, se debe ceder a favor del municipio.

«la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.»

En el presente supuesto, la cesión correspondiente a este concepto supone una superficie de 330,05 m<sup>2</sup>, necesarios para materializar 330,05 unidades de aprovechamiento, que constituyen el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto. No obstante, siendo el propio Ayuntamiento el propietario de los terrenos que conforman el nuevo sector, se hace innecesaria la cesión material de dicha superficie.

4.2. Creación de Área de Reparto.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el art. 58.1 .a) de la LOUA, se crea un Área de Reparto coincidente con el ámbito del sector, en cuyo caso y por esta circunstancia, el Aprovechamiento Medio será coincidente con el Aprovechamiento Objetivo.

Como consecuencia de lo anterior, en este Sector de suelo urbanizable ordenado no existen excesos ni defectos de aprovechamiento.

4.3. Adecuación de la edificabilidad al modelo adoptado.

El coeficiente de edificabilidad que se establece para este Sector, es de 0,509 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo, dándose así cumplimiento a lo establecido en el art. 17.1.1a de la LOUA.

4.4. Cumplimiento del límite de crecimiento superficial establecido por el POTA.

Conforme a lo establecido en la Norma 45 del POTA, se establece un límite máximo de crecimiento superficial del 40% de la superficie de suelo Urbano, tanto consolidado como no consolidado del municipio.

Así mismo, teniendo en cuenta que se hace compatible el uso terciario con el industrial, la superficie que, en su caso se destine a uso terciario, sí computa a efectos de límites de crecimiento, por lo que a continuación se muestran los cálculos efectuados para demostrar que se cumple con el límite máximo de crecimiento. Según información establecida por la Adaptación Parcial de Puebla de Don Fadrique, la superficie total de suelo urbano consolidado y no consolidado es de 884.994 m<sup>2</sup>, por lo que el límite de crecimiento superficial (40%) estaría en 353.998 m<sup>2</sup>. La superficie de suelo ya clasificado como urbanizable, sin desarrollar, es de 198.491 m<sup>2</sup>, de tal forma que sumando a esta superficie la superficie total del sector, menos el 51% que como mínimo se destina a uso industrial, se constata claramente que no se supera el límite máximo de crecimiento superficial establecido por el POTA.

#### 5. Régimen Jurídico.

El Régimen Jurídico aplicable a la presente innovación de planeamiento viene determinado por lo establecido en los arts. 36, 38 y demás concordantes de la LOUA, en cuanto a las reglas de ordenación, documentación y procedimiento.

Para lo no previsto en el anterior cuerpo legal será de aplicación lo establecido en el Real Decreto 2159/1978, de 23, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en virtud de lo establecido en la disposición transitoria novena de la LOUA.

Dado que el presente documento va a posibilitar una actuación física de ejecución de instalaciones y edificaciones incidentes sobre el medio ambiente, es preciso tener en cuenta que la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), regula este tipo de actuaciones en cuanto al control medioambiental se refiere. Esta ley establece que los instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones deberán someterse a uno de los instrumentos de control ambiental de los establecidos en la misma.

Según el Anexo 1 de la GICA, los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones están incluidos en el epígrafe 12.3, debiendo someterse al trámite de evaluación ambiental, que aparece regulado en los arts. 36 a 40 de la GICA. Para ello deberá redactarse un Estudio de Impacto Ambiental, que se tramitará junto con el presente documento, formando parte del mismo, en el que se incluirán las medidas correctoras resultantes del procedimiento de control ambiental.

#### 6. Cuadro resumen de superficies y edificabilidad.

##### CUADRO DE RESUMEN SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>)

SUPERFICIES DEL SECTOR .....	6.494,92
SUELO NETO RESULTANTE .....	3.305,02
ESPACIOLIBRE-DOTACIONES .....	1.002,13
VIARIO .....	3.099,00
EDIFICABILIDAD TOTAL .....	3.305,02
SUPERFICIE TOTAL DE ACTUACIÓN .....	15.213,61

La superficie total de actuación incluye tanto la superficie del nuevo sector de suelo urbanizable como la superficie del suelo urbano consolidado que forma parte de la presente actuación a efectos de su ordenación pormenorizada.

#### 7. Beneficios y cargas.

El beneficio que generará el desarrollo urbanístico se corresponde al aprovechamiento medio del Área de Reparto, que en este caso coincide con el Aprovechamiento Objetivo del Sector, correspondiendo al propietario el 90% del mismo en concepto de Aprovechamiento Subjetivo. Por tanto nos estamos refiriendo aquí a un aprovechamiento lucrativo susceptible de ser patrimonializado por su adjudicatario.

Respecto a las cargas que generará el desarrollo urbanístico, se corresponden con la obligación de ceder gratuitamente la superficie necesaria para la ejecución de los viales, dotaciones y aparcamientos, así como costear y ejecutar la urbanización completa y ceder gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento, la superficie de terreno, ya urbanizada, necesaria para materializar el 10% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. En este supuesto no se efectúa cesión de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento, por cuanto que no existe excedente.

Hay que destacar que debido a que nos encontramos ante un sector de propietario único y siendo este el propio Ayuntamiento, no se efectúa cesión alguna, sino que realmente lo que ocurre es un cambio en el régimen jurídico de determinadas parcelas:

- Las parcelas netas resultantes siguen siendo bien patrimonial del Ayuntamiento.
- Los viales, espacios libres y dotaciones pasan a ser bienes de dominio público.
- La parcela donde se localiza el 10% del aprovechamiento medio pasa a formar parte del patrimonio público de suelo cuyo destino es el establecido en el art. 75 de la LOUA.

#### 8. Relación de propietarios y superficies correspondientes a cada uno de ellos.

La superficie total de actuación corresponde, en la actualidad al Ayuntamiento de la Puebla de Don Fadrique, como bien patrimonial.



#### 9. Ejecución y desarrollo.

##### a) Sistema de Actuación.

El sistema de actuación que se establece para la gestión urbanística del sector es el de Compensación, para cuya aplicación se atenderá a lo establecido en los arts. 129 y ss de la LOUA.

##### b) Unidades de Ejecución.

Dadas las dimensiones del Sector y demás características, se plantea el desarrollo del mismo a través de una única Unidad de Ejecución, comprensiva de la totalidad de los terrenos.

##### c) Aprovechamiento.

Se entiende por Aprovechamiento Medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto.

Se entiende por Aprovechamiento Objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Se entiende por Aprovechamiento Subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.

Aplicando el coeficiente de edificabilidad establecido, se obtiene un aprovechamiento medio de 0,509, lo cual equivale a 3.305,02 m<sup>2</sup> de techo equivalentes a igual número de unidades de aprovechamiento, que es igual al aprovechamiento objetivo. El aprovechamiento subjetivo obtenido es de 2.974,51 m<sup>2</sup> de techo.

##### d) Conservación de la Urbanización.

Conforme a lo establecido en el art. 153 de la LOUA, corresponderá al Ayuntamiento la conservación de las obras de urbanización.

##### e) Ejecución de la Edificación.

Una vez desarrollado completamente el Sector, mediante la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación y Urbanización, así como ejecutadas totalmente las obras de urbanización y recepcionadas por el Ayuntamiento, se podrán solicitar la correspondientes Licencias Municipales de Obras, conforme a los Proyectos Técnicos que en su momento se redacten.

##### f) Plazos de Desarrollo y Ejecución.

En virtud de lo establecido en el art. 18.3.a) de la LOUA se debe fijar un plazo máximo para la ejecución del sector. Se entiende que la ejecución del sector comprende la redacción, tramitación y aprobación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, así como la ejecución material de la urbanización completa hasta la recepción por parte del Ayuntamiento, si bien, en el supuesto que nos ocupa no será necesaria la recepción de la urbanización, por cuanto que el promotor y propietario de los terrenos es el propio Ayuntamiento.

El plazo máximo de ejecución se establece en 8 años a contar desde el día siguiente a la publicación, en el Boletín Oficial correspondiente, de la Aprobación Definitiva del presente documento.

## NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

### TÍTULO 1

#### DISPOSICIONES PREVIAS

##### Artículo 1. Naturaleza.

El presente documento tiene naturaleza jurídica de Modificación Puntual por cuanto que supone una alteración de la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento general vigente, sin que tenga un carácter integral ni altere sustancialmente la ordenación estructural establecida por el mismo. Su contenido corresponde a lo establecido por la ley 7/2002, de 17 de diciembre, en su actual redacción.

##### Artículo 2. Objeto.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la reclasificación y ordenación pormenorizada de un ámbito del suelo no urbanizable de carácter natural o rural junto con una parcela de suelo urbano, sito en la parte sur del núcleo de Puebla de Don Fadrique, para pasar a ser urbanizable ordenado, permitiéndose la ejecución de un polígono industrial.

## TÍTULO 2

## ÁMBITO, VIGENCIA Y MODIFICACIONES

## Artículo 3. Ámbito de Aplicación.

La presente normativa será de aplicación a la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de suelo urbanizable ordenado denominado «Polígono Industrial Puebla de Don Fadrique», situados en el municipio de Puebla de Don Fadrique, cuya delimitación se describe en los Planos de Ordenación del presente documento, así como en el apartado 3 de la Memoria Informativa.

## Artículo 4. Vigencia y Ejecutividad.

El periodo de vigencia será indefinido y coincidente con la vigencia del planeamiento general del Municipio de Puebla de Don Fadrique dado que modifica al mismo y pasará a formar parte integrante de él, hasta su revisión o modificación.

La ordenación y demás determinaciones contenidas en el presente documento entrarán en vigor al día siguiente al de la publicación de su Aprobación Definitiva, momento a partir del cual será plenamente ejecutivo.

## Artículo 5. Modificaciones.

Este instrumento de planeamiento puede estar sometido a nuevas modificaciones, tramitándose conforme al régimen establecido por el artículo 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, mediante el mismo instrumento y procedimiento.

## TÍTULO 3

## DESARROLLO DEL SECTOR

## Artículo 6. Desarrollo.

Este sector se desarrollará mediante la aprobación y tramitación de un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización, aplicándose para ello el Sistema de Compensación.

## Artículo 7. Instrumentos de Planeamiento.

Al tratarse de Suelo Urbanizable Ordenado y conteniéndose en el documento de innovación todas las determinaciones urbanísticas que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en cuanto a ordenación pormenorizada, no es necesaria la tramitación de ningún instrumento de planeamiento.

## Artículo 8. Proyecto de Reparcelación.

Para proceder a la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes, se tramitará un solo Proyecto de Reparcelación, comprensivo de todo el Sector, al haberse delimitado una única Unidad de Ejecución.

Para la redacción, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación se atenderá a lo establecido en el Art. 136 y demás que resulten de aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

## Artículo 9. Proyecto de Urbanización.

Se redactará un Proyecto de Urbanización en el que se incluirán todas las determinaciones técnicas necesarias de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrolla, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Tampoco podrá contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

## Artículo 10. Proyectos de Edificación.

Para la obtención de Licencia Municipal de Obras se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen local, en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y en el instrumento de planeamiento general vigente.

Cualquier remoción de tierras futura quedará sujeta a un control arqueológico de movimiento de tierras, considerando la cercanía de dos yacimientos inventariados en la zona objeto de estudio como es el de Fuente del Piojo y La Ermita de la Soledad.

## TÍTULO 4

## CRITERIOS GENERALES

## CAPÍTULO I

## Criterios de Aplicación

## Artículo 11. Aplicación de las Normas Generales.

Se establecen como normas de aplicación general las contenidas en el Artículo 12, las cuales expresan los objetivos y determinaciones básicas de ordenación que inspiran la presente innovación. Conforme a estos objetivos y determinaciones básicas deberán realizarse las actuaciones urbanísticas del sector.

## Artículo 12. Normas Generales.

Constituyen las normas de aplicación general las contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en su actual redacción, así como las contenidas en las normas Subsidiarias de Planeamiento de Puebla de Don Fadrique, en su actual redacción según cambios introducidos por el planeamiento general vigente del municipio de Puebla de Don Fadrique.

## CAPÍTULO II

## Espacios Libres

## Artículo 13. Definición y Objetivos.

Se incluyen en este ámbito las zonas cuyo uso esté destinado a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, sin que tenga carácter privativo.

En concreto se establece una zona adyacente al Cuartel de la Guardia Civil y otra zona situada en medio del vial principal, correspondientes a los espacios libres que computan a efectos de alcanzar el estándar establecido en la LOUA.

## Artículo 14. Condiciones Particulares.

Se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares de pequeñas dimensiones para servicios y mantenimiento de la urbanización.

Será compatible el uso de sistema de infraestructuras eléctricas para la instalación de centros de transformación.

## Artículo 15. Condiciones de Diseño.

Para el diseño de los espacios libres se atenderá a las recomendaciones que, en su caso establezca el Excmo. Ayuntamiento de Puebla de Don Fadrique.

## CAPÍTULO III

## Resto de Dotaciones

## Artículo 16. Condiciones de Implantación de los Aparcamientos

1. Se ubicarán de la forma que resulte más funcional para la circulación y estacionamiento de los vehículos, permitiéndose aparcamientos en batería, en línea y en cualquier otra disposición.

2. La reserva mínima de aparcamientos se establece entre media plaza y una plaza de aparcamientos por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

## CAPÍTULO IV

## Red Viaria

## Artículo 17. Definición y Objetivos.

Se definen dos categorías de viario, como son viales principales y viales secundarios. El vial principal es el vertebrador del polígono industrial conectado con los dos puntos de acceso desde la Carretera A-330 y el secundario actúa como enlace para conectar determinadas parcelas con el vial principal, además de dar soporte a la mayor parte de los aparcamientos dado que el volumen de tráfico será menor.

Tanto en los viales principales como en los secundarios se asegurará el acceso a todas las parcelas edificables, permitiendo igualmente el uso de los espacios libres y zonas peatonales.

#### Artículo 18. Condiciones Particulares.

Podrá admitirse la instalación de mobiliario urbano cuyo fin sea el de atender una necesidad social o prestar un servicio a los ciudadanos. En este concepto se incluyen las instalaciones y elementos de titularidad pública así como los de titularidad privada, previa autorización.

Deberán evitarse las barreras arquitectónicas de modo que se garantice la libre circulación y acceso a todas las personas con minusvalía del aparato psicomotor.

### CAPÍTULO V

#### Infraestructuras

#### Artículo 19. Definición y Tipificación.

Puede entenderse como el conjunto de redes e instalaciones básicas para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Alumbrado Público.
2. Suministro de Energía Eléctrica.
3. Suministro de Agua Potable.
4. Saneamiento y Drenaje
5. Telecomunicaciones.

#### Artículo 20. Condiciones Particulares.

Todas las parcelas edificables resultantes serán abastecidas directamente desde las redes generales, sin que se cree ningún tipo de servidumbre entre parcelas. Así mismo, las parcelas edificables deberán evitar las servidumbres de las infraestructuras generales que afecten al Sector.

Las acometidas y enganches de las parcelas edificables deberán efectuarse de acuerdo a las indicaciones de diseño y funcionamiento que establezca la empresa suministradora y las ordenanzas municipales, en su caso.

### TÍTULO 5

#### ORDENANZAS

#### CAPÍTULO 1

#### Ordenanzas de Edificación

#### Sección 1.ª Planeamiento General y Legislación Urbanística

#### Artículo 21. Determinaciones del Planeamiento General y de la LOUA.

Es de aplicación lo establecido en el Capítulo IX del Título VIII del Planeamiento General Vigente de Puebla de Don Fadrique, en el que se regulan las Condiciones Particulares del Uso Industrial, si bien, se obvia la aplicación de lo establecido en el art. 8 de las normas subsidiarias del municipio.

Se deberá reservar una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable conforme a lo establecido en el art. 17.3 de la LOUA.

#### Sección 2.ª Condiciones de Parcela

#### Artículo 22. Condiciones de Parcela. Parcela Mínima.

1. Se entenderá por condiciones de parcela los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Para ello deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico, con emplazamiento a una vía que tenga acceso rodado y disponga de todos los servicios urbanos necesarios o que aun no disponiendo de los mismos, se asegure su ejecución simultánea.

2. El frente mínimo de fachada a vía pública será de 8 metros lineales.

3. La parcela mínima de actuación se establece en 250 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 23. Segregación y Agregación de Parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando todas o alguna de las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas en el artículo anterior.

**Artículo 24. Ámbito de Aplicación.**

Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre nuevas parcelas, fruto de las operaciones de parcelación contempladas en el presente documento.

**Sección 3.ª Condiciones de Posición de la Edificación****Artículo 25. Definición de la Condiciones de Situación y Forma.**

Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en si mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de calificación.

**Artículo 26. Ocupación Máxima y Alineación Exterior.**

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada se establece en un porcentaje igual al 100% de su superficie.

2. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en la documentación gráfica del presente documento, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

**Artículo 27. Retranqueos.**

Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. No se establece retranqueo obligatorio para los edificios.

**Artículo 28. Separación a Linderos.**

Separación a Linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a este último.

No se establece una separación mínima a linderos, permitiéndose la edificación, tanto adosada como aislada o exenta.

**Artículo 29. Fondo Máximo Edificable.**

No se establece fondo máximo edificable, pudiendo, por tanto, ocupar la parcela con la edificación hasta el límite posterior de la misma, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones edificatorias.

**Sección 4.ª Condiciones de Edificabilidad y aprovechamiento****Artículo 30. Superficie Total Edificada y Superficie Máxima de Ocupación.**

Es de aplicación lo establecido en el planeamiento general vigente, en el Título VIII, Capítulo IV, «Edificación: Terminología».

**Artículo 31. Edificabilidad.**

Se remite a lo establecido en el planeamiento general vigente.

**Artículo 32. Coeficiente de Edificabilidad.**

Se establece un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Sección 5.ª Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios****Artículo 33. Altura Máxima y Altura Libre de Plantas.**

1. Se establece una altura máxima de 2 plantas y/o 9 metros.

2. La altura libre de planta es la distancia entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo, No se establece altura libre de planta máxima.

**Artículo 34. Construcciones por encima de la Altura Máxima.**

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

1. La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior al treinta por ciento (30%), y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de dos (2) metros la cota de la cara superior del forjado de última planta.

2. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de cualquier tipo.

3. Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

4. Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores.

**Artículo 35. Tipos de Plantas.**

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. El presente documento considera y permite los siguientes tipos de plantas:
  1. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.
  2. Semisótano, Es la planta que teniendo su forjado de suelo por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de esta, pudiendo sobrepasarla un máximo de 1,2 metros.
  3. Planta Baja, Es la primera de las plantas que tiene su forjado de suelo por encima de la cota de referencia, sin que esta pueda estar a una altura superior a 1,2 metros respecto a la cota de referencia. En calles con pendiente se permitirá que parte de este forjado de suelo pueda quedar por debajo de la cota de referencia.
  4. Planta Piso. Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

**Artículo 36. Cota de Referencia para Medición de la Altura Máxima.**

Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la línea de alineación exterior, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

- a. Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a cincuenta (50) centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas.
- b. Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos la regla establecida en el apartado anterior.

**Artículo 37. Patios. Condiciones Específicas.**

1. Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. Por su función estos patios pueden ser de ventilación o de luces.
2. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a tres metros, pudiéndose trazar en su interior un círculo de diámetro no inferior a 3 metros. La superficie útil mínima será de 9 m<sup>2</sup>.

**Sección 6.ª Condiciones de Calidad, Salubridad y Seguridad en los Edificios.****Artículo 38. Calidad de las Construcciones.**

Todas las edificaciones y construcciones atenderán a las determinaciones derivadas de la aplicación de las diversas legislaciones vigentes de afección en materia de construcción y, en su defecto, a las normas del buen hacer constructivo.

**Artículo 39. Pieza habitable.**

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas. No se consideran como piezas habitables los cuartos de baño y los aseos.
2. Toda pieza habitable deberá dar sobre una vía pública, calle o plaza o bien sobre un espacio libre o sobre un patio de luces.

**Artículo 40. Ventilación e iluminación.**

1. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie de ventilación con unas dimensiones mínimas equivalentes a un veinteavo (1/20) de su superficie útil.
2. La ventilación de las piezas no habitables podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación y extracción forzada de aire.
3. En todo caso se atenderá a las determinaciones de la legislación sectorial vigente que regulen esta materia.

**Artículo 41. Prevención de Incendios.**

Las edificaciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente.

**Artículo 42. Normas de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.**

Todas las edificaciones y obras atenderán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

#### Artículo 43. Dotaciones de los Edificios.

Todo edificio deberá disponer en su interior, como mínimo, de las siguientes Dotaciones:

1. Dotación de Agua. Deberá disponer de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso, debiéndose prever la instalación de agua caliente, al menos, en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza.

2. Dotación de Energía Eléctrica. Contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia.

3. Dotación de Energías Alternativas. Contará con instalación de energía alternativa, como por ejemplo la solar, de conformidad con la legislación sectorial vigente.

4. Telefonía. Se preverán las correspondientes canalizaciones telefónicas, independientemente de que se realice o no la conexión al servicio.

5. Telecomunicaciones. Se preverán las instalaciones de antenas receptoras y demás infraestructuras necesarias, procurando minimizar el impacto visual que pudiera producirse.

6. Evacuación de Aguas. Se ejecutarán todas las instalaciones necesarias para una correcta evacuación de aguas, tanto fecales como pluviales.

7. Evacuación de humos. Se instalarán los dispositivos que sean necesarios para la evacuación de los humos que, en su caso, se produzcan, revistiéndose suficientemente para evitar posibles molestias a terceros.

Para la instalación y ejecución de todas las dotaciones indicadas; se atenderá en todo momento a la legislación sectorial vigente que resulte de aplicación.

#### Sección 7.ª Condiciones Estéticas

##### Artículo 44. Los edificios en Relación con su Entorno.

Los edificios deberán considerar su adaptación a la vegetación de interés que pudiera existir y el posible impacto de los mismos sobre los perfiles de la zona, así como la relación con las vías y demás espacios públicos.

##### Artículo 45. Composición y Materiales de las Fachadas.

1. En todo caso se deberá procurar la coherencia entre la composición y formalización de la fachada y la estructura y organización del edificio. La composición deberá ser unitaria en todas las plantas del edificio.

2. En cuanto a los materiales, no existe prohibición alguna.

##### Artículo 46. Cuerpos y Elementos Salientes.

1. Los cuerpos salientes se permitirán, salvo en planta baja, si su vuelo es igual o inferior a 1,5 metros.

2. Se permitirán los elementos salientes, sin que puedan sobresalir más de 30 centímetros respecto al paramento de fachada.

##### Artículo 47. Cubiertas.

1. Se permite cualquier tipo de acabado, siempre que vaya en consonancia con el diseño del resto del edificio. La pendiente máxima admisible será del 30%.

2. La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que impidan el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público.

#### Sección 8.ª Usos Global, Característico, Compatibles e Incompatibles

##### Artículo 48. Uso Global y Característico.

1. El uso Global establecido para este sector es el Industrial.

2. El uso característico es el de Industrial en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª conforme a la definición establecida por el Planeamiento General vigente.

##### Artículo 49. Usos Compatibles.

Se establecen como usos compatibles complementarios el de bar, restaurante, comercial y deportivo y en general el uso terciario, con el límite del 49% de la superficie máxima de techo edificable en cada una de las parcelas resultantes.

##### Artículo 50. Usos Incompatibles.

Se establecen como usos incompatibles el residencial en todos sus niveles, y el turístico.

## CAPÍTULO II

## Ordenanzas de Urbanización

## Sección 1.ª Proyecto de Urbanización. Generalidades

## Artículo 51. Contenido.

1. Los proyectos de urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

2. Todo proyecto de urbanización se compondrá de una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto y pliego de las condiciones de las obras y servicios, estudio de seguridad y salud y cual otra documentación o contenido que sea requerido por la legislación sectorial aplicable.

## Artículo 52. Obras a incluir en el Proyecto de Urbanización.

El contenido mínimo de obras que ha de contener el proyecto de urbanización es el siguiente:

1. Obras de Vialidad.
2. Obras de Saneamiento.
3. Obras para instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, de suministro de energía eléctrica y cualquier otro tipo de energía y los de telefonía y telecomunicaciones.
4. Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano.

## Sección 2.ª Redacción del Proyecto de Urbanización.

## Artículo 53. Redes de Infraestructuras.

Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras.

## Artículo 54. Dimensionado de Redes y Servicios.

Todas las instalaciones e infraestructuras que se ejecuten en el sector deberán contar con las dimensiones y magnitud necesarias para prestar un servicio correcto y adecuado a sus fines, previendo posibles ampliaciones de las necesidades iniciales de servicios.

## Artículo 55. Disposición de Servicios en Aceras y Calzadas.

Como norma general, todos los servicios discurrirán bajo aceras o red viaria peatonal. Podrá justificarse en el Proyecto de Urbanización variaciones respecto a este criterio.

## Artículo 56. Previsión de Ampliaciones.

Además de las conducciones necesarias para los servicios a implantar, se dejará un tubo de pvc en vacío para atender futuras necesidades de la urbanización y no previstas en el Proyecto de Urbanización.

## Artículo 57. Medidas Correctoras e Impacto Ambiental.

En el Proyecto de Urbanización deberán recogerse todas aquellas medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, debiendo ejecutarse en consecuencia.

## Sección 3.ª Condiciones Específicas de Firmes y Pavimentos, Jardinería y Obras Complementarias

## Artículo 58. Red Viaria. Tráfico y Aparcamientos.

1. Para la redacción del Proyecto de Urbanización se deberán atender las indicaciones de la Administración Local competente, respecto a las secciones, trazado y demás características de la red viaria.

Para calzadas con dos carriles de circulación se establece una anchura mínima de 3 metros por cada carril, mientras que para viales con un solo carril, este presentará una anchura mínima de 3.5 metros. Las aceras tendrán una anchura mínima de 1,8 metros, o la que sea suficiente para albergar el mobiliario urbano correspondiente.

2. Los aparcamientos tendrán unas dimensiones mínimas de 5 x 2 metros, si bien los destinados a minusválidos presentarán unas dimensiones de 5 x 3.3 metros.



## Artículo 59. Firmes y Pavimentos.

1. El firme solo podrá ejecutarse con materiales asfálticos, sin permitirse el adoquinado, aplicándose para el resto de determinaciones la normativa sectorial vigente.

2. Para indicación de las personas invidentes, en todos los obstáculos, cruces, vados peatonales, rampas, escaleras y cualquier otra circunstancia análoga, se procurará la terminación con pavimentos de textura diferente a la de los materiales circundantes.

## Artículo 60. Señales Verticales.

1. Se utilizarán las señales vigentes del código de circulación, y señalización informativa autorizada.

2. La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Puebla de Don Fadrique encargados del tráfico.

3. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.

## Artículo 61. Redes Superficiales y Aéreas.

1. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas.

2. Cuando por causas debidamente justificadas se deban ejecutar redes aéreas o superficiales, estas se realizarán de acuerdo con las indicaciones de los servicios técnicos municipales y con la normativa sectorial aplicable.

## Artículo 62. Jardinería y Espacios Libres no Pavimentados.

1. El proyecto de jardinería podrá integrarse como separata en el Proyecto de Urbanización que se apruebe.

2. Los itinerarios peatonales situados en jardines y espacios libres en general contarán con una anchura mínima de 1,20 metros.

3. Las zonas ajardinadas y los setos estarán siempre delimitados por un bordillo de 5 cm de altura mínima o por un cambio de textura del pavimento que permita a las personas con visión reducida localizarlos. Se prohíben las delimitaciones realizadas únicamente con cables, cuerdas o similares.

4. En la elección de las especies para plantar se procurará que las mismas sean autóctonas de la zona.

5. Como criterio general, se atenderá a la concentración de toda la zona ajardinada del sector en un único punto.

## Artículo 63. Equipamientos y Mobiliario Urbano.

1. Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento. En ningún caso quedaran encarcelados en algunas de sus partes.

2. Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos, etc se diseñaran y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tránsito peatonal.

## Artículo 64. Redes de Abastecimiento de Agua Potable, de Riego e Hidrantes.

1. El caudal de suministros no será inferior a 3 litros/segundo/Ha, pudiéndose establecer un caudal mayor una vez calculadas las necesidades del sector, si se considera necesario por el técnico redactor del Proyecto de Urbanización.

2. La red se dimensionará teniendo en cuenta el caudal necesario, sobrecargas exteriores de tierras y demás materiales, las presiones y velocidades, sobrecarga de tráfico, etc.

3. Respecto a los hidrantes de incendio, tendrán un diámetro mínimo de 100 milímetros y se colocarán con arreglo a las determinaciones de la normativa de incendios vigente.

4. Las conducciones discurrirán por suelo de dominio público, pudiéndose solventar su imposibilidad con la elaboración de un documento público que reconocerá la servidumbre correspondiente.

5. Las redes para riego de zonas verdes serán independientes de las de abastecimiento, debiéndose instalar un contador al principio de las mismas.

6. La profundidad mínima de las zanjas para colocación de tuberías será la necesaria para una correcta protección respecto del tráfico y cargas exteriores, así como de las variaciones de temperatura medioambientales.

**Artículo 65. Redes de Evacuación de Aguas Residuales y Pluviales.**

1. Para el tipo de red se deberá utilizar el sistema separativo, debiendo justificarse en el Proyecto de Urbanización.

2. Para el dimensionamiento de los conductos se deberán realizar los correspondientes cálculos de caudales por técnico competente, aunque por razones de higiene y conservación, el diámetro mínimo será de 40 centímetros.

3. Las conducciones discurrirán por suelo de dominio público, pudiéndose solventar su imposibilidad con la elaboración de un documento público que reconocerá la servidumbre correspondiente.

4. Se recomienda una pendiente de las conducciones de un 3% mínimo.

5. La conducción se dispondrá siempre por debajo de la red de suministro de agua potable.

6. La profundidad mínima de las zanjas para colocación de tuberías será la necesaria para una correcta protección respecto del tráfico y cargas exteriores, así como de las variaciones de temperatura medioambientales.

7. Se dispondrá un pozo de registro en todos los empalmes de conductos, en todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante y a distancia máxima de 40 m.

**Artículo 66. Redes de Suministro de Energía Eléctrica.**

1. Los Proyectos de Urbanización deberán ir acompañado de un Informe de la compañía suministradora en el que se exprese su conformidad con las instalaciones proyectadas.

2. Todas las instalaciones deberán proyectarse y ejecutarse de acuerdo a las determinaciones de la normativa electrotécnica que resulte de aplicación.

**Artículo 67. Redes de Alumbrado Público.**

1. De forma general se intentará que las luminarias posean los mecanismos correctores necesarios para evitar la proyección lumínica hacia el hemisferio superior con el fin de paliar la contaminación lumínica.

2. El valor admisible de FHS (flujo emitido hacia el hemisferio superior) deberá ser consensuado con los técnicos municipales encargados del alumbrado público.

3. Lo soportes de las luminarias podrán ser de chapa de acera, de fundición o mixtos.

4. El trazado de las canalizaciones seguirá una dirección paralela a la vía a iluminar y se ubicará en zona subterránea, bajo acera o zona protegida del tráfico rodado.

**Artículo 68. Telefonía.**

1. Los Proyectos de Urbanización deberán ir acompañado de un Informe de la compañía suministradora en el que se exprese su conformidad con las instalaciones proyectadas.

2. A efectos de dimensionado, diseño y cálculo, se tendrá en cuenta el número máximo de suministros derivado de las condiciones urbanísticas del área a urbanizar.

**Artículo 69. Redes de Telecomunicaciones.**

En general se estará a lo dispuesto por la legislación de telecomunicaciones que resulte aplicable.

**PLAN DE ETAPAS****1. Sistemas de actuación.**

En este sector, el sistema de actuación que se seguirá para su desarrollo será el sistema de compensación, según las determinaciones establecidas en los arts. 129 y concordantes de la LOUA.

La elección de este sistema de actuación se justifica de acuerdo con lo establecido en el art. 108 de la LOUA. 2.

**2. Plan de etapas y plazos de ejecución.**

Se establece, en principio, un periodo de 8 años para la total ejecución de la ordenación proyectada en este sector, diferenciándose la etapa de gestión de la etapa de ejecución. Para la gestión o tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación se establece un plazo de 4 años. Para la ejecución material de la urbanización, se establece un plazo de 4 años, a contar desde la fecha en que venza el plazo anterior.

**3. Desarrollo de la edificación.**

Como norma general, la posibilidad de edificar las parcelas resultantes de la ordenación propuesta se encuentra supeditada a que las mismas adquieran la condición de solar con las determinaciones establecidas en el art. 45 de la LOUA.

No obstante lo anterior, se podrá autorizar la edificación simultánea en las parcelas resultantes cumpliendo con los requisitos establecidos en el art. 55 de la LOUA.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. Evaluación de costes.

1.1. Costes de Urbanización.

Se acompaña al presente documento la estimación<sup>3</sup> de costes de urbanización conforme a las diferentes partidas de obra que incluyen la explanación, dotación de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, telefonía, red de baja tensión, centros de transformación, alumbrado público, jardinería y urbanización de espacios libres, señalización, etc.

<sup>3</sup> El presupuesto definitivo se calculará en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

La evaluación del importe de las partidas de urbanización se ha realizado teniendo en cuenta en los precios la repercusión de medios auxiliares y, posteriormente, incluyendo los gastos generales y beneficio industrial del contratista.

El cálculo se resume en la siguiente tabla:

- Costes de Urbanización.

Mu	75	Superficie	6.494,92
Fl	1		
M(Mux0,50)	37,5		
Total Costes			243.559

- Distribución por Capítulos	%	Costes
Pavimentación	15%	36.533,85
Acerado	15%	36.533,85
Alumbrado	20%	48.711,80
Saneamiento	15%	36.533,85
Abastecimiento	15%	36.533,85
Otros	20%	48.711,80
	100%	243.559,00

1.2. Evaluación total de costes.

Según lo expuesto anteriormente el coste presupuestario total de la urbanización del sector asciende a 243.559 €.

1.3. Valor inicial del suelo.

Valoración de los terrenos

Superficies.

No Urbanizable: 6.494,92.

Valoración Castral €/m<sup>2</sup>

No Urbanizable: 90,00.

Total Valoración: 584.542,80.

El valor de los terrenos aportados, según certificación catastral asciende a 584.542,80 €.

La ejecución material de la urbanización será sufragada con fondos propios del Ayuntamiento de Puebla de Don Fadrique, toda vez que se trata de una actuación de promoción municipal sobre terrenos municipales.

2. Reparto de cargas sobre superficies.

Cálculo de las repercusiones.

Las repercusiones se resumen en:

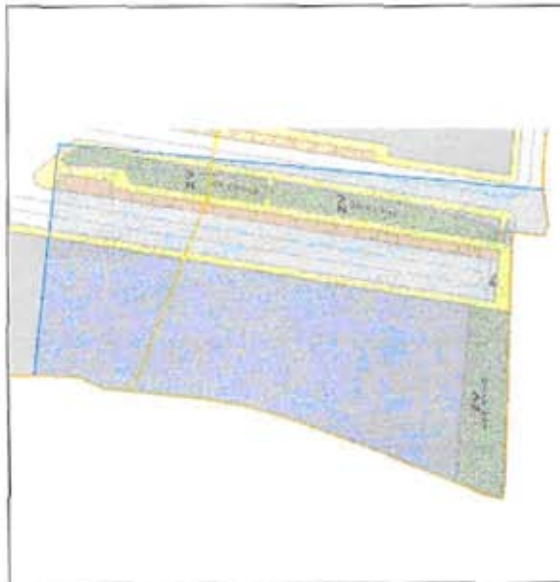
1. Coste por m<sup>2</sup> de suelo bruto: 37,49 €.

2. Repercusión total por m<sup>2</sup> de techo lucrativo: 73,69 €.

3. Repercusión total por m<sup>2</sup> de suelo lucrativo: 73,69 €.

Las cargas y beneficios generados por la presente actuación urbanística serán objeto de reparto en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que, a posteriori, se tramite y apruebe.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO		ZONA POLIEDRO INDUSTRIAL	
UNO GLOBAL ZONA INDUSTRIAL		SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
POLIGONO INDUSTRIAL FUERBA D. TORQUE		DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	
<b>IDENTIFICACION DE LA ACTUACION</b>		<b>I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA</b>	
<b>SEÑALACION</b>		SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
<b>CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION</b>		<b>II. PARAMETROS ESTRUCTURALES</b>	
Se pretende otorgar al ámbito de la ordenación permitida necesaria para su posterior desarrollo en conexión con la parcela de Suelo Urbano Consolidado de uso industrial existente y así ejecutar un polígono industrial. La necesidad en la presente actuación se justifica en la inexistencia de polígono industrial en la Puebla de Bon Fadrique, como se recoge en la memoria del documento.		1. USO GLOBAL INDUSTRIAL	
		2. EFICACIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> ) 3.305,02	
		3. EFICACIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) 0,509	
		<b>III. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS</b>	
		1. AREA DE REPARTO 1.400	
		2. APROVECHAMIENTO MEDIO (U/M <sup>2</sup> ) 0,359	
		3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U/M <sup>2</sup> ) 3.305,00	
		4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U/M <sup>2</sup> ) 2.974,51	
		5. CECION DE APROVECHAMIENTO (U/M <sup>2</sup> ) 350,45	
		6. EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (U/M <sup>2</sup> ) -	
		<b>DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES</b>	
		1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> ) 6.634,00	
		2. EFICACIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> ) 3.305,00	
		4. COEF. EFICACIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) 1	
		<b>II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
		1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA Nave Industrial 1	
		<b>III. SUELO DOTACIONAL PUBLICO</b>	
		ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ) 1.202,12	
		VALEO (m <sup>2</sup> ) 3.069	
		APARCAMIENTOS 21 (incl. 2 minisótanos)	
		<b>IV. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>	
		(Las empresas y obligados establecidos en la presente ficha)	
		<b>V. OTROS CONDICIONANTES</b>	
		El porcentaje máximo que se podrá ejecutar del uso compatible es del 40% del total máximo edificable en cada parcela.	
		<b>DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTION</b>	
		1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO PRODUCTO DE REPARACION COMPENSACION	
		3. SISTEMA DE ACTUACION 4 AÑOS DESDE ADOPTACION DEFINITIVA	
		4. PROGRAMACION	



Granada, 22 de abril de 2015.- La Delegada, María Inmaculada Oria López.