

**Ayuntamiento de Torredonjimeno (Jaén).****Edicto.**

La Sra. Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Torredonjimeno.

Hace saber:

Que por el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el día 30 del pasado mes de diciembre, aprobó por unanimidad de sus miembros presentes (que suman dieciséis), la modificación de la Ordenanza Reguladora de la Tasa del Servicio Municipal de Ayuda a domicilio, encontrándose expuesto al público durante el plazo de 30 días hábiles en el negociado de Secretaría, durante cuyo período los interesados podrán examinarlo y presentar contra el mismo las reclamaciones que estimen pertinentes.

Torredonjimeno, a 26 de enero de 2005.—La Alcaldesa-Presidenta, M.^ª TERESA MARTÍNEZ CASTELLANO.

— 830

Ayuntamiento de Torredonjimeno (Jaén).**Edicto.**

La Sra. Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Torredonjimeno.

Hace saber:

Que por el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el día 30 del pasado mes de diciembre, aprobó por unanimidad de sus miembros presentes (que suman dieciséis), la modificación de la Ordenanza Reguladora del servicio de Teleasistencia, encontrándose expuesto al público durante el plazo de 30 días hábiles en el negociado de Secretaría, durante cuyo período los interesados podrán examinarlo y presentar contra el mismo las reclamaciones que estimen pertinentes.

Torredonjimeno, a 26 de enero de 2005.—La Alcaldesa-Presidenta, M.^ª TERESA MARTÍNEZ CASTELLANO.

— 831

Ayuntamiento de Los Villares (Jaén).**Edicto.**

Doña CARMEN ANGUITA HERRADOR, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Los Villares.

Hace saber:

Que con fecha 19 de enero de 2005, ha sido dictada Resolución de admisión a trámite y apertura de expediente para concesión de licencia municipal para «perfeccionamiento y ampliación de fábrica de embutidos», sala de despiece y carne picada, en Polígono Industrial «Los Barreros» de esta localidad, a instancia de Hnos. Molina Hernández, C.B.

Lo que en cumplimiento del artículo 26 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, sobre Protección Ambiental, se hace público para que los que pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad que se pretende poner en funcionamiento puedan formular las observaciones y alegaciones que consideren oportunas, en el plazo de veinte días, a contar desde la fecha de publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia del presente edicto.

El expediente se halla de manifiesto en la Secretaría de este Ayuntamiento por el mismo espacio de tiempo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Los Villares, a 19 de enero de 2005.—La Alcaldesa-Presidenta, CARMEN ANGUITA HERRADOR.

— 517

Ayuntamiento de Quesada (Jaén).**Edicto.**

Don MANUEL VALLEJO LASO, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Quesada.

Hace saber:

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 16.2 del Decreto 153/1996, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de

Informe Ambiental, se somete a información pública el informe ambiental correspondiente al proyecto de obra, promovido por Sociedad Cooperativa Andaluza «La Bética Aceitera» de mejoras en instalaciones de la Almazara «La Bética Aceitera» ubicada en la Carretera de Huesa, s/n., de este término municipal, por un plazo de veinte días, a partir del siguiente de la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

Durante este período el expediente quedará de manifiesto en la Secretaría de este Ayuntamiento al objeto de que los interesados puedan alegar lo que estimen procedente a su derecho.

Quesada, a 13 de enero de 2005.—El Alcalde-Presidente, MANUEL VALLEJO LASO.

— 373

Ayuntamiento de Bailén (Jaén).**Edicto.**

Don BARTOLOMÉ SERRANO CÁRDENAS, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Bailén.

Hace saber:

Que habiéndose intentado y no habiéndose podido practicar la notificación a don Francisco Palomo Fernández del Decreto de la Alcaldía de fecha 13 de enero del presente año, de imposición de sanción como presunto responsable del hecho de «abandono de un vehículo en la vía pública», calificado como falta grave prevista en el artículo 34.3.b. de la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos, sancionable con la multa de 601,02 euros a 30.050,61 euros, y de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se practica notificación por edicto, que se publicará en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde tuvo su último domicilio conocido, a fin de que se puedan formular las alegaciones que estime oportunas.

Lo que se hace público para su conocimiento y efectos, significándole que el expediente se encuentra en las Dependencias de Secretaría donde podrá examinarlo en horas de oficina.

Bailén, a 20 de enero de 2005.—El Alcalde-Presidente, BARTOLOMÉ SERRANO CÁRDENAS.

— 643

Ayuntamiento de Alcalá la Real (Jaén).**Edicto.**

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcalá la Real.

Hace saber:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2004, aprobó definitivamente el Plan Parcial Parque Industrial «Llano de Mazuelos», el que ha sido inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el núm. 3 y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el núm. 304 (Expte. U 859/04), siendo sus normas urbanísticas las que figuran en el Anexo I del presente edicto.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el art. 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local.

ANEXO I
Ordenanzas Reguladoras

Título I
Disposiciones generales

Capítulo 1
Naturaleza, alcance y vigencia del Plan

Artículo 1.1.1. Ámbito de aplicación y marco normativo.

Artículo 1.1.2. Efectos de la aprobación.

Artículo 1.1.3. Vigencia e innovación.



Capítulo 2

Contenido e interpretación del Plan

Artículo 1.2.1. Documentación del Plan Parcial: Contenido y valor relativo de sus elementos.

Artículo 1.2.2. Interpretación de los Documentos.

Artículo 1.2.3. Omisiones y contradicciones.

Capítulo 3

Publicidad del planeamiento

Artículo 1.3.1. Publicidad del planeamiento.

Artículo 1.3.2. Consulta directa.

Artículo 1.3.3. Informes urbanísticos.

Título II

Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Capítulo 1

Instrumentos complementarios de desarrollo

Artículo 2.1.1. Definición y clases.

Artículo 2.1.2. Estudios de Detalle.

Capítulo 2

Previsiones sobre la ejecución del Planeamiento

Artículo 2.2.1. Unidad de ejecución.

Artículo 2.2.2. Sistema de actuación.

Artículo 2.2.3. Previsiones de plazo para la ejecución del planeamiento.

Artículo 2.2.4. Cesiones de suelo al Ayuntamiento.

Capítulo 3

Instrumentos de ejecución

Artículo 2.3.1. Clases de proyectos.

Artículo 2.3.2. Parcelación urbanística.

Artículo 2.3.3. Proyecto de reparcelación.

Artículo 2.3.4. Proyecto de urbanización.

Artículo 2.3.5. Proyectos de obras de edificación.

Artículo 2.3.6. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 2.3.7. Proyectos de instalaciones para actividades.

Título III

Regulación de los usos

Capítulo 1

Clases y tipos de usos. Usos del suelo

Artículo 3.1.1. Clases de usos.

Artículo 3.1.2. Usos globales y pormenorizados.

Artículo 3.1.3. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

Artículo 3.1.4. Usos existentes y propuestos.

Artículo 3.1.5. Usos de titularidad pública y privada.

Artículo 3.1.6. Usos estables y provisionales.

Artículo 3.1.7. Uso urbanístico del subsuelo.

Artículo 3.1.8. Tipos de usos globales y pormenorizados considerados por el P.G.O.U y relacionados con el presente Plan Parcial.

Artículo 3.1.9. Usos no incluidos.

Artículo 3.1.10. Condiciones generales de implantación de los usos del suelo.

Artículo 3.1.11. Cambio de los usos del suelo.

Capítulo 2

Usos de la edificación

Artículo 3.2.1. Condiciones generales de aplicación para los usos de la edificación.

Artículo 3.2.2. Condiciones comunes a los usos de la edificación.

Título IV

Regulación de la edificación

Capítulo 1

Condiciones generales de la edificación

Artículo 4.1.1. Determinaciones generales.

Título V

Regulación de la urbanización

Capítulo 1

Condiciones generales de las obras de urbanización

Artículo 5.1.1. Determinaciones generales.

Capítulo 2

Condiciones Específicas de las obras de urbanización

Artículo 5.2.1. Red viaria.

Artículo 5.2.2. Red de abastecimiento de agua potable.

Artículo 5.2.3. Red de evacuación e instalaciones de tratamiento de aguas residuales.

Artículo 5.2.4. Instalaciones de suministro, transformación y distribución de energía eléctrica.

Artículo 5.2.5. Instalaciones de alumbrado exterior.

Artículo 5.2.6. Instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.

Artículo 5.2.7. Red de distribución de gas.

Título VI

Condiciones particulares de zona

Capítulo 1

Condiciones particulares de la calificación de industrial

Artículo 6.1.1. Ámbito de aplicación.

Artículo 6.1.2. Condiciones particulares de parcelación.

Artículo 6.1.3. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

Artículo 6.1.4. Separación a linderos laterales y testero.

Artículo 6.1.5. Ocupación de la parcela.

Artículo 6.1.6. Ocupación bajo rasante.

Artículo 6.1.7. Altura y número de plantas.

Artículo 6.1.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Artículo 6.1.9. Edificabilidad máxima.

Artículo 6.1.10. Patios.

Artículo 6.1.11. Altura libre de plantas.

Artículo 6.1.12. Dotación de servicios higiénicos.

Artículo 6.1.13. Dotación de aparcamientos.

Artículo 6.1.14. Condiciones particulares de estética.

Artículo 6.1.15. Condiciones particulares de uso.

Capítulo 2

Condiciones particulares de la calificación de terciario

Artículo 6.2.1. Ámbito de aplicación.

Artículo 6.2.2. Condiciones particulares de parcelación.

Artículo 6.2.3. Alineaciones y separación a linderos.

Artículo 6.2.4. Separación entre edificios.

Artículo 6.2.5. Ocupación de parcela.

Artículo 6.2.6. Ocupación bajo rasante.

Artículo 6.2.7. Altura y número de plantas.

Artículo 6.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Artículo 6.2.9. Edificabilidad máxima.

Artículo 6.2.10. Patios.

Artículo 6.2.11. Altura libre de plantas.

Artículo 6.2.12. Dotación de ascensor.



- Artículo 6.2.13. Dotación de servicios higiénicos.
 Artículo 6.2.14. Dotación de aparcamientos.
 Artículo 6.2.15. Condiciones particulares de estética.
 Artículo 6.2.16. Condiciones de intervenciones de carácter singular.
 Artículo 6.2.17. Condiciones particulares de uso.

Capítulo 3

Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Social

- Artículo 6.3.1. Ámbito de aplicación.
 Artículo 6.3.2. Condiciones particulares de parcelación.
 Artículo 6.3.3. Alineaciones y separación a linderos.
 Artículo 6.3.4. Separación entre edificios.
 Artículo 6.3.5. Ocupación de parcela.
 Artículo 6.3.6. Ocupación bajo rasante.
 Artículo 6.3.7. Altura y número de plantas.
 Artículo 6.3.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
 Artículo 6.3.9. Edificabilidad máxima.
 Artículo 6.3.10. Patios.
 Artículo 6.3.11. Altura libre de plantas.
 Artículo 6.3.12. Dotación de ascensor.
 Artículo 6.3.13. Dotación de servicios higiénicos.
 Artículo 6.3.14. Dotación de aparcamientos.
 Artículo 6.3.15. Condiciones particulares de estética.
 Artículo 6.3.16. Condiciones de intervenciones de carácter singular.
 Artículo 6.3.17. Condiciones particulares de uso.

Capítulo 4

Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Deportivo

- Artículo 6.4.1. Ámbito de aplicación.
 Artículo 6.4.2. Situación de los edificios e instalaciones.
 Artículo 6.4.3. Condiciones de las edificaciones.
 Artículo 6.4.4. Condiciones particulares de uso.

Capítulo 5

Condiciones particulares de la calificación de equipamiento para Servicios Infraestructurales

- Artículo 6.5.1. Ámbito de aplicación.
 Artículo 6.5.2. Condiciones de la edificación.
 Artículo 6.5.3. Condiciones particulares de uso.

Capítulo 6

Condiciones particulares de la calificación de Espacios Libres Públicos

- Artículo 6.6.1. Ámbito de aplicación.
 Artículo 6.6.2. Ocupación y condiciones de las edificaciones.
 Artículo 6.6.3. Clasificación y condiciones particulares de uso.

Capítulo 7

Condiciones particulares de la calificación de red viaria

- Artículo 6.7.1. Ámbito de aplicación.
 Artículo 6.7.2. Condiciones particulares de uso.

Título I

Disposiciones generales

Capítulo 1

Naturaleza, alcance y vigencia del Plan

Artículo 1.1.1. –Ámbito de aplicación y marco normativo.

1. El presente Plan Parcial tiene por objeto desarrollar parcialmente el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá la Real (Jaén) mediante la ordenación completa y detallada precisa para la ejecución

integrada del Sector denominado Parque Industrial «Llano de Mazuelos», cuyo ámbito de aplicación es la totalidad de los terrenos delimitados en el Plano de Información N.º 3. Tipográfico. Delimitación del sector.

2. El presente Documento constituye la Normativa Urbanística integrante del Plan Parcial y su contenido se ajusta a lo establecido en las siguientes disposiciones de carácter urbanístico, amén de la normativa sectorial que fuera de aplicación:

– Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

– Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del suelo y Valoraciones.

– Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP).

– Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

– Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

– Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá la Real y en concreto su Modificación Puntual N.º 22 (Polígono Industrial «Llanos de Mazuelos»).

Artículo 1.1.2. –Efectos de la aprobación.

1. La aprobación del Plan Parcial producirá, de acuerdo con su contenido, los efectos previstos en el artículo 34 de la LOUA, es decir:

– La vinculación de los terrenos al régimen urbanístico que les sea de aplicación.

– La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones para todos los sujetos, públicos y privados.

– La ejecutividad de sus determinaciones.

– El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de sus contenidos.

2. Igualmente, producirá la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos precisos para la ejecución de las obras de infraestructura y servicios exteriores al Sector que sean necesarias tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad de ejecución a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

Artículo 1.1.3. –Vigencia e innovación.

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén.

2. El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las eventuales innovaciones de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones establecidas en los artículos 36 y siguientes de la LOUA.

3. No alcanzarán la consideración de innovaciones del presente Plan Parcial de Ordenación:

– Los acuerdos singulares de interpretación del Plan Parcial, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del mismo, previstos o no en estas Ordenanzas Regulatoras.

– La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

Capítulo 2

Contenido e interpretación del Plan

Artículo 1.2.1. –Documentación del Plan Parcial: Contenido y valor relativo de sus elementos.

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Ordenanzas Regulatoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.



1. *La Memoria*, con sus anexos, sintetiza la información urbanística, señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

2. *Ordenanzas Reguladoras*. Las presentes Normas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los Documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

3. *Plan de Etapas*. Mediante este Documento, se establece el orden de actuación del Plan Parcial, tanto temporal como espacialmente, determinando el orden de prioridades y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del mismo, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación.

4. *Estudio Económico-Financiero*. Formula y concreta la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con lo establecido en el artículo 113 de la LOUA y artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento; cuya importe total será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

5. *Planos de Información*. Tienen carácter meramente informativo, y exponen gráficamente cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de ordenación del presente Plan Parcial.

6. *Planos de Ordenación*. Tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la Ordenación establecida, con las siguientes prescripciones particulares:

a) *Plano de zonificación*. Expresa los usos pormenorizados del suelo y de la edificación, así como los tipos edificatorios, edificabilidad, ocupación, número de plantas, altura máxima, etc. Sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalece sobre cualquiera de los restantes planos.

b) *Planos de alineaciones y rasantes*. Contiene las alineaciones de la red viaria y las líneas de edificación, fondos máximos edificables, los retranqueos y las rasantes del sistema viario.

c) *Planos de esquemas de las redes de los distintos servicios*. Definen el trazado y elementos básicos de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje, alumbrado público, energía eléctrica en media y baja tensión y telecomunicaciones. Su contenido tiene carácter directivo para los Proyecto de Urbanización, que ajustará y dimensionará las redes y las infraestructuras urbanas.

Artículo 1.2.2.—Interpretación de los Documentos.

1. La interpretación del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Alcalá la Real en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, conforme a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse según el sentido propio de las palabras y de los grafismos, que prevalecerán sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos; en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan Parcial de Ordenación, y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

3. Las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón de sus contenidos, conforme a lo señalado en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria Justificativa y de Ordenación.

4. Si no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos ur-

banos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y a la satisfacción del interés general de la colectividad.

5. A los efectos de estas Ordenanzas Reguladoras, y en cuanto objeto de ordenación urbanística, el suelo comprende el vuelo y el subsuelo. Así pues, en ningún caso, los deberes de cesión a que quedan obligados los propietarios de terrenos podrán entenderse referidos únicamente a la superficie.

6. Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan Parcial que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

Artículo 1.2.3.—Omisiones y contradicciones.

Si, no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados del anterior artículo, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario, y si la discrepancia es entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las presentes Normas Urbanísticas.

Capítulo 3 Publicidad del planeamiento

Artículo 1.3.1.—Publicidad del planeamiento.

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:

- Consulta directa.
- Informes urbanísticos.

Artículo 1.3.2.—Consulta directa.

1. Todo interesado tiene derecho a tener vista por sí mismo y gratuitamente de la documentación integrante del Plan Parcial, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés.

De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2. Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

Artículo 1.3.3.—Informes urbanísticos.

1. Toda persona puede solicitar, por escrito, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan Parcial y su desarrollo, el cual se emitirá, por el servicio municipal determinado al efecto, en el plazo máximo de un (1) mes desde la fecha de solicitud.

2. La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a escala 1/2.000, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan Parcial. Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

3. Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos (2) meses. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.



Título II
Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Capítulo 1
Instrumentos complementarios de Desarrollo

Artículo 2.1.1.—Definición y clases.

1. Se denominan instrumentos complementarios de desarrollo aquellos cuya finalidad es completar las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación.

2. El Plan Parcial puede ser desarrollado mediante los siguientes instrumentos:

- a) Estudios de Detalle.
- b) Ordenanzas Especiales.

Artículo 2.1.2.—Estudios de Detalle.

1. Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por el artículo 15 de la LOUA y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle que en su caso se puedan formular cumplirán las siguientes determinaciones:

- a) El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa, o a una unidad edificatoria homogénea.
- b) Podrán proponer la apertura del viario secundario de tránsito rodado o peatonal.
- c) No podrán contener determinaciones que se opongan a las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial.

3. El ámbito de aplicación, contenido, redacción y tramitación, así como los documentos y determinaciones que deberán contener los Estudios de Detalle, se ajustarán a lo dispuesto en el Título I de la LOUA y las prescripciones del Capítulo VI del Reglamento de Planeamiento.

Capítulo 2
Previsiones sobre la ejecución del Planeamiento

Artículo 2.2.1.—Unidad de ejecución.

1. En desarrollo de la actividad de ejecución del presente Instrumento de Planeamiento y con el fin de asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística se delimita una única Unidad de Ejecución.

2. La Unidad de Ejecución incorpora la totalidad de los terrenos adscritos y coincide con la delimitación del Sector Parque Industrial «Llano de Mazuelos» objeto de la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial.

Artículo 2.2.2.—Sistema de actuación.

1. El desarrollo de la Unidad de Ejecución, sobre la base de lo previsto en el apartado 5. Programa de Actuación de la Memoria de Ordenación del Documento de «Modificación Puntual N.º 22 del P.G.O.U de Alcalá la Real» y teniendo en cuenta las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con los que cuenta la Administración actuante, se realizará mediante el sistema de gestión pública de Cooperación.

2. Para la gestión del planeamiento urbanístico y la ejecución del sistema de cooperación se han suscrito dos convenios urbanísticos.

El primero de ellos, establecido entre el Ayuntamiento de Alcalá la Real y los Propietarios de los terrenos con fecha 6 de octubre de 2003, tiene por finalidad la gestión y ejecución del planeamiento y se desarrollará en los siguiente términos:

– Los Propietarios cederán al Ayuntamiento los terrenos delimitados por el Sector «Llano de Mazuelos».

– En contraprestación con lo expuesto en el párrafo anterior, el Ayuntamiento se compromete a:

- Promover el desarrollo urbanístico de los terrenos delimitados por el Sector, siendo de cuenta del Ayuntamiento el abono de todos los gastos (proyectos, gestión, indemnizaciones y obras de urbanización) derivados del proceso urbanizador.

- Ceder a los Propietarios afectados una superficie de parcelas urbanizadas igual al doce (12) por ciento del área de las parcelas brutas cedidas por ellos.

- Abonar en metálico a los Propietarios de parcelas con mejoras fehacientes (riego, estanques, casetas, árboles frutales, olivar, etc.) con respecto de la «parcela tipo» (aquella destinada al cultivo general de cereal de secano), la valoración económica de las citada mejoras.

Así mismo, con fecha 18 de marzo de 2004, se ha suscrito un Convenio de Ejecución y Permuta entre el Ayuntamiento de Alcalá la Real y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, siendo su objeto la colaboración interadministrativa para la gestión y ejecución de la actuación del Sector Parque Industrial «Llano de Mazuelos», conteniendo los siguientes aspectos:

– Encargo del Ayuntamiento de Alcalá la Real a EPSA para la contratación de las obras y trabajos necesarios para la completa urbanización del Sector conforme a las determinaciones del planeamiento y proyecto de urbanización. A tal efecto, el Ayuntamiento ha de poner a disposición de EPSA los terrenos de la totalidad del Sector para la ejecución de las obras.

– Transmisión por el Ayuntamiento a EPSA de parcelas resultantes de la actuación equivalentes a un 67,5% de los aprovechamientos urbanísticos totales, reservándose el Ayuntamiento el 22,50% restante.

Artículo 2.2.3.—Previsiones de plazo para la ejecución del planeamiento.

1. De acuerdo con lo previsto en el apartado 5. Programa de actuación de la Memoria de Ordenación del Documento de «Modificación Puntual N.º 22 del P.G.O.U de Alcalá la Real», el presente Plan Parcial de Ordenación establece los siguiente plazos para la ejecución de la Unidad de Ejecución:

a) La elaboración técnica y la presentación del Proyecto de Reparcelación será simultánea con la tramitación del presente Plan Parcial de Ordenación.

b) La presentación para la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización se realizará en el plazo máximo de cuatro (4) meses a contar desde la fecha del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

c) La ejecución de las obras de urbanización no podrá superar el plazo de veinticuatro (24) meses, a contar desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización.

d) El plazo para solicitar la licencia urbanística de edificación se establece en ocho (8) años desde la recepción de las obras de urbanización e instalaciones por el Ayuntamiento.

Artículo 2.2.4.—Cesiones de suelo al Ayuntamiento.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 102.2.a) de la LOUA, la aprobación del Proyecto de Reparcelación conllevará la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo o su afectación a los usos previstos en el presente Plan Parcial de Ordenación.

2. Las cesiones al Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 54 y 55 de la LOUA comprenden:

a) Los terrenos destinados por la ordenación urbanística del presente Plan Parcial de Ordenación a dotaciones correspondientes a:

- Viales y aparcamientos: Con superficie total de 112.941 m.².
- Parques y jardines: Con superficie total de 61.249 m.².



- Equipamiento deportivo: Con superficie total de 11.169 m.².
- Equipamiento social: Con superficie total 5.817 m.².
- Servicios infraestructurales: Con superficie total 3.452 m.².

b) Los terrenos, ya urbanizados, donde se localice el diez (10%) por ciento del aprovechamiento total subjetivo del Sector y de conformidad con lo que establezca el Proyecto de Reparcelación.

Capítulo 3 Instrumentos de Ejecución

Artículo 2.3.1.–Clases de proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluirán en alguna de las siguientes clases:

- De parcelación y reparcelación.
- De urbanización.
- De edificación.
- De otras actuaciones urbanísticas.
- De actividades e instalaciones.

Artículo 2.3.2.–Parcelación urbanística.

1. Se denomina parcelación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 66.1 de la LOUA, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

2. Las parcelaciones urbanísticas deberá ajustarse a lo dispuesto en el Título II de la LOUA y a las condiciones urbanísticas establecidas en el presente Plan Parcial de Ordenación.

Serán indivisibles las parcelas y solares definidas en el artículo 67 de la LOUA.

3. Las parcelas resultantes de la parcelación aprobada, se podrán agrupar dentro de su manzana, considerándose la parcela resultante como una sola a los efectos de éstas Ordenanzas Reguladoras, requiriendo la agrupación la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 2.3.3.–Proyecto de reparcelación.

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas o parcelas incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución, para su nueva división ajustada a las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La iniciativa, el contenido sustantivo y documental y el procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo establecido en el Título IV de la LOUA.

Artículo 2.3.4.–Proyecto de Urbanización.

1. El Proyecto de urbanización es un proyecto de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan Parcial de Ordenación.

2. Los documentos que integrarán el Proyecto de Urbanización serán los establecidos en el Capítulo I. Proyectos de Urbanización. Generalidades de las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

3. Las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las establecidas en el artículo 113.1 de la LOUA, artículo 70 del RPU y las previstas en el presente Plan Parcial de Ordenación.

Incluirá también la ejecución de las obras de infraestructura y servicios exteriores al Sector que sean precisas para la conexión adecuada de las redes de la Unidad de Ejecución a las generales municipales o supramunicipales.

4. Las condiciones generales de las infraestructuras e instalaciones y los valores de referencia para el dimensionado de redes y servicios urbanos serán los previstos en el Capítulo II. Condiciones Generales para la redacción y ejecución de los proyectos y obras de urbanización de las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

5. No obstante lo anterior, las obras e instalaciones relativas a la línea aérea en alta tensión de 66 kv. para el suministro eléctrico al Sector y la subestación eléctrica de transformación de 66/20 kv., podrán ser objeto de una actuación urbanizadora no integrada en el Proyecto de Urbanización, correspondiendo los gastos derivados de las mismas a los propietarios de los terrenos.

6. Asimismo, por sus especiales características técnicas, las obras e instalaciones, en su caso, de tratamiento y depuración (EDAR) de las aguas residuales procedentes del Parque Industrial y del núcleo urbano de la aldea de Santa Ana; podrán ser objeto de un proyecto técnico independiente, correspondiendo, igualmente, los gastos derivados de las mismas a los propietarios de los terrenos.

7. En los dos supuestos anteriores los propietarios de los terrenos tendrán derecho a resarcirse, con cargo a otras unidades de actuación del P.G.O.U de Alcalá la Real y del propio Ayuntamiento (para las instalaciones de la EDAR), de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento de los servicios de suministro de energía eléctrica en alta tensión y depuración de aguas residuales, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por el Sector «Llano de Mazuelos».

8. La recepción de las obras de urbanización se ajustará a lo dispuesto en el artículo 1.10 del Capítulo I. Proyectos de Urbanización. Generalidades de las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

9. La conservación de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento de Alcalá la Real.

La asunción por el Ayuntamiento de la conservación de las obras de urbanización se producirá a partir del momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras: Hasta entonces los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y servicios corresponderá a la propiedad del suelo.

Artículo 2.3.5.–Proyectos de obras de edificación.

1. Los proyectos de edificación tienen por objeto la definición precisa de las obras para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por el presente Plan Parcial de Ordenación en las correspondientes parcelas o solares.

2. Los proyectos de obras de edificación comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa.
- Planos.
- Pliego de prescripciones técnicas particulares.
- Presupuesto.

Se redactarán con las características y detalle que requiera la definición de las obras comprendidas, debiendo satisfacer e incluir la documentación exigida en las reglamentaciones técnicas aplicables.

3. La documentación común y específica de los proyectos de edificación para cada clase de obra será la establecida en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

4. Los proyectos de obras de edificación establecerán el plazo de iniciación y terminación de las mismas a los efectos previstos en el artículo 173 de la LOUA.

Artículo 2.3.6.–Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

1. Se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no están incluidos en obras de urbanización y edificación o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplen.

2. Las condiciones de los proyectos se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y las contenidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 2.3.7.–Proyectos de instalaciones para actividades.

1. Se entiende por proyectos de instalaciones para actividades aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su to-



talidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisen en un local para poder desarrollar una actividad determinada.

2. Las condiciones de los proyectos se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica de la actividad de que se trate y las contenidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Título III
Regulación de los usos

Capítulo 1
Clases y tipos de usos. Usos del suelo

Artículo 3.1.1.—Clases de usos.

A efectos de las presentes Ordenanzas Reguladoras y de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., se establece la siguiente clasificación de usos:

a) *Por la amplitud de su función:*

- Usos globales.
- Usos pormenorizados.

b) *Por su adecuación:*

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.

c) *Por su relación con el Plan:*

- Usos existentes.
- Usos propuestos.

d) *Por el tipo de propiedad:*

- Usos de titularidad pública.
- Usos de titularidad privada.

e) *Por su duración temporal:*

- Usos estables.
- Usos provisionales.

Artículo 3.1.2.—Usos globales y pormenorizados.

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el P.G.O.U. asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable, siendo susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por las determinaciones de los planes de desarrollo.

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el P.G.O.U. o el presente Plan Parcial asignan a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos.

Artículo 3.1.3.—Usos característicos, compatibles y prohibidos.

1. *Uso característico o dominante:* Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, a la utilización de una parcela, por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

2. *Uso compatible o permitido:* Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Por lo tanto, en ningún caso, la sustitución de un uso característico del suelo por un uso compatible supondrá el aumento de aprovechamiento, ni de la edificabilidad máxima asignada, ni de la modificación de las condiciones de ocupación y altura establecidas por el presente Plan Parcial, en las condiciones de calificación del uso sustituido.

3. *Uso prohibido:* Es el uso no permitido en la normativa del P.G.O.U. o en las presentes Ordenanzas Reguladoras, así como aquellos que, sin estar considerados como incompatibles, superen determinados umbrales en intensidad o forma de uso.

Se consideran igualmente usos prohibidos todos aquéllos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o natural, o cualquier otra legislación sectorial vigente de aplicación.

Artículo 3.1.4.—Usos existentes y propuestos.

1. *Usos existentes:* Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan Parcial de Ordenación. Pueden ser considerados como característicos, compatibles o prohibidos y, en este caso, declarados fuera de ordenación.

2. *Usos propuestos:* Son los usos que el presente Plan Parcial asigna a las distintas parcelas del Sector.

Artículo 3.1.5.—Usos de titularidad pública y privada.

1. *Usos de titularidad pública:* Son los realizados o prestados por la Administración directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación.

2. *Usos de titularidad privada:* Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.

Artículo 3.1.6.—Usos estables y provisionales.

1. *Usos permanentes:* Los que tienen carácter permanente o duración indeterminada.

2. *Usos provisionales:* Los que se establecen o acometen por tiempo limitado o en precario.

Artículo 3.1.7.—Uso urbanístico del subsuelo.

1. Los propietarios de las correspondientes superficies de suelo tienen, en los términos de la legislación urbanística aplicable, los aprovechamientos que éste Plan Parcial de Ordenación atribuye al subsuelo.

2. El subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, siempre y cuando esta utilización sea compatible con el uso del inmueble privado sirviente. En caso de que no sea compatible, debe procederse a la expropiación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

No obstante lo anterior, cuando este Plan Parcial no precise el aprovechamiento urbanístico que corresponda al subsuelo, dicho aprovechamiento se presumirá público.

4. El uso urbanístico del subsuelo se ajustará a lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación. En el suelo libre público, ya sea viario o zona verde, se admite la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo, previa licencia municipal.

Artículo 3.1.8.—Tipos de usos globales y pormenorizados considerados por el P.G.O.U. y relacionados con el presente Plan Parcial.

1. Los usos previstos y definidos por las Ordenanzas Municipales de Edificación y regulados por el Plan General de Ordenación Urbana y el presente Plan Parcial, son los siguientes:

- Uso Industrial.
- Uso terciario.
- Uso de equipamiento y servicios.
- Uso de espacios libres públicos.
- Uso de red viaria.

2. *Uso Industrial.* Es aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje



y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes usos pormenorizados:

a) *Industria en general*: Cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

- Producción industrial.
- Almacenaje y comercio mayorista.
- Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
- Producción artesanal y oficios artísticos.

b) *Talleres domésticos*: Corresponde a las actividades de reparación de productos de consumo doméstico y producción artesanal y oficios artísticos, que se desarrollan por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas, con una superficie máxima construida de cincuenta (50) metros cuadrados.

3. *Uso Terciario*. Es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

De acuerdo con la clasificación de las Ordenanzas Municipales de Edificación, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) *Hospedaje*: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a personas.

b) *Comercio*: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en las distintas zonas y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

– I) *Local comercial*: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 2.500 metros cuadrados.

– II) *Centro comercial*: Al conjunto de establecimientos comerciales que integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

– III) *Grandes superficies comerciales*: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 2.500 metros cuadrados.

c) *Oficinas*: Corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en este uso actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras de naturaleza similar.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

- I) Oficinas en general.
- II) Despachos profesionales domésticos:

d) *Salas de reunión*: Comprendiendo los bares, restaurantes y cafeterías, así como las actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

– I) Salas de reunión con espectáculos, que se corresponden con las consideradas como atracciones recreativas y establecimientos de esparcimiento.

– II) Salas de reunión sin espectáculos, que comprende exclusivamente los restaurantes, bares y cafeterías.

4. *Uso de Equipamiento y Servicios*. Es aquel que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público o privado.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) *Docente*: Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) *Deportivo*: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física o de los deportes.

c) *Sanitario*: Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos (Centros de Salud), excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.

d) *Social-Asistencial*: Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

e) *Cultural*: Comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.).

f) *Religioso*: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas que puedan ir acompañadas con residencias de miembros de comunidades religiosas (residencias comunitarias).

g) *Público-Administrativo*: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).

h) *Servicios urbanos*: Corresponde a las instalaciones que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, cementerios, tanatorios y surtidores de combustible para los vehículos.

i) *Servicios infraestructurales*: Comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía, gas y alumbrado.

5. *Uso de Espacios Libres Públicos*. Es aquel que se refiere a la dotación de terrenos, arbolados o no, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público, sin restricciones de libre acceso a toda la población, que tienen como objetivo la mejora del medio ambiente urbano, la protección y acondicionamiento del sistema viario, y la mejora de las condiciones estéticas de la ciudad.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen los siguientes usos:

a) *Áreas públicas*: Que corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.

b) *Zonas verdes*: Que corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

6. *Uso de Red Viaria*. Comprende los usos del suelo destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos y/o privados, de las bicicletas, y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red viaria.



Artículo 3.1.9.—Usos no incluidos.

Los usos pormenorizados no contemplados en las Condiciones Particulares de Zona se entienden prohibidos en el ámbito del Sector, salvo que sean asimilables a alguno de ellos por similitud.

Artículo 3.1.10.—Condiciones generales de implantación de los usos del suelo.

1. La implantación de los diversos usos que se relacionan en los artículos anteriores del presente Capítulo se ajustarán a las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, así como a las condiciones generales de usos establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

2. Se definen específicamente las condiciones de implantación para cada uso pormenorizado en las Condiciones Particulares de Zona que se determinan para el mismo.

3. En todo caso, sólo podrán implantarse aquellos usos que, por su propia naturaleza o por aplicación de las preceptivas medidas, se atengan a las condiciones impuestas por las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 3.1.11.—Cambio de los usos del suelo.

1. Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a un uso de espacios libres, de dominio y uso público.

2. Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a uso de equipamiento comunitario de titularidad pública.

3. Todo uso pormenorizado de equipamiento comunitario de servicios de interés público y social (S.I.P.S.), podrá cambiarse a cualquiera de los diversos usos pormenorizados del suelo definidos en la presente Normativa dentro de la categoría de servicios de interés público y social.

4. Los usos del suelo relacionados con las cesiones obligatorias no podrán destinarse a otro uso que al otorgado en el presente Plan Parcial de Ordenación.

5. Para el resto de los usos pormenorizados se atenderá a las condiciones de compatibilidad, en su caso, expresadas en la normativa del presente Plan Parcial.

Capítulo 2
Usos de la edificación

Artículo 3.2.1.—Condiciones generales de aplicación para los usos de la edificación.

1. En el ámbito del presente Plan Parcial se consideran usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones y/o instalaciones construidas sobre los suelos considerados aptos para la edificación.

2. Las condiciones que se señalan para los usos de la edificación en el presente Capítulo serán de aplicación sobre todas las obras de nueva edificación, sobre las de reforma (restauración, rehabilitación, reestructuración y/o acondicionamiento) en las partes y condiciones que les afecten, y sobre las de conservación cuando su aplicación no suponga una desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 3.2.2.—Condiciones comunes a los usos de la edificación.

1. Todos los usos a implantar en las edificaciones cumplirán con las determinaciones contempladas en el presente Título, así como con las prescripciones contenidas en el Título II. Condiciones Generales de los usos de las Ordenanzas Municipales de Edificación y las determinaciones establecidas en las Condiciones Particulares de Zona.

2. Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados en el presente Documento, se asimilarán a aquéllos que funcionalmente les sean más próximos.

3. Todos los usos de la edificación, y las actividades que conllevan aparejados, incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial, así como los no específicamente contemplados o asimilables a ellos, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente de afección, y a las ordenanzas municipales.

Título IV
Regulación de la edificación

Capítulo 1
Condiciones generales de la edificación

Artículo 4.1.1.—Determinaciones generales.

1. Las edificaciones cumplirán las prescripciones contenidas en el Título I. Condiciones Generales de la edificación de las Ordenanzas Municipales de Edificación, completadas por las que sean de aplicación en función de las Condiciones Particulares de Zona, así como por las condiciones de uso, y las derivadas, en su caso, de la aplicación de la normativa sectorial específica vigente de afección.

2. Las construcciones cumplirán las condiciones generales de la edificación contenidas en el apartado anterior referentes a los siguientes conceptos:

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de posición del edificio en la parcela.
- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
- Condiciones de edificabilidad.
- Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
- Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios.
- Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.
- Condiciones estéticas.

Título V
Regulación de la urbanización

Capítulo 1
Condiciones generales de las obras de urbanización

Artículo 5.1.1.—Determinaciones generales.

1. El Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar con precisión las obras y sus características técnicas.

El contenido y los documentos que integrarán el Proyecto de Urbanización serán los previstos en el artículo 98.3 de la LOUA, artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y Capítulo I.—Proyectos de Urbanización. Generalidades de las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

2. Las condiciones generales de las infraestructuras e instalaciones urbanas, así como los valores de referencia par el dimensionado de las redes de servicios serán las contenidas en el Capítulo II. Condiciones Generales para la redacción y ejecución de Proyectos y Obras de Urbanización de las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Para las obras no contempladas en las Ordenanzas Municipales 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 Suministradoras, tales como Telefónica de España, S.A.U., Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U., Meridional de Gas, S.A.U., y Empresa Municipal de Aguas (ADALSA).

3. Las obras de urbanización cumplirán las prescripciones técnicas generales contenidas en los Capítulos V al XIV, ambos incluidos, de las Ordenanzas Municipales de Urbanización, completadas por las condiciones particulares de las Empresas Suministradoras de servicios y las derivadas, en su caso, de la aplicación de la normativa sectorial específica vigente de afección, y referentes a los siguientes conceptos:

- Obras de la red viaria. Firmes y pavimentos.
- Obras de las redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes.
- Obras de las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Obras para la instalación del suministro, transformación y distribución de energía eléctrica.



- Obras para la instalación del alumbrado de exterior.
- Obras de las infraestructuras de telefonía y telecomunicaciones.
- Obras para la instalación de gas.
- Obras de señalización.
- Obras de jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
- Obras de amueblamiento y equipamiento urbano.

5. El trazado, la situación y dimensiones de las redes de infraestructura y servicios contenidas en el Documento III. Planos de Ordenación del presente Plan Parcial tienen carácter orientativo.

En el futuro Proyecto de Urbanización y en los proyectos de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

Capítulo 2

Condiciones específicas de las obras de urbanización

Artículo 5.2.1.–Red viaria.

1. *Accesos.* Se proyectará un único acceso al Parque Industrial desde la carretera A-340 de Estepa a Guadix, por Alcalá la Real, de acuerdo con la prescripciones contenidas en el Capítulo III, del Título III, de la Orden del Ministerio de Fomento de 16 de diciembre de 1997, por el que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.

2. *Sección Transversal.* La red viaria comprendida en el ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación satisfará las condiciones establecidas en el Capítulo V. Condiciones Específicas de la Red Viaria. Firmes y Pavimentos. Señalización de las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

El ancho total de las secciones del viario será la establecida en el Plano de Ordenación N.º 4.3. Red Viaria. Perfiles Transversales, con subdivisión en bandas de circulación de viandantes, estacionamiento y calzadas.

La vía distribuidora primaria central, denominada Vial H, tendrán una sección transversal total de 23,50 metros, distribuida de la siguiente forma:

- Mediana central de 2,00 metros, ajardinada mediante seto bajo y arbustos de hoja perenne.
- Dos calzadas de dos carriles cada una, con anchura de 6,00 metros.
- A cada lado, una banda de estacionamiento de 2,25 metros y una acera de 2,50 metros de ancho.

Las vías distribuidoras locales denominadas Vial B y Vial D, tendrán una sección transversal idéntica al Vial H.

La vía distribuidora local, denominada Vial F, tendrán una sección transversal total de 31,75 metros, distribuida de la siguiente forma:

- Mediana central de 2,00 metros, ajardinada mediante seto bajo y arbustos de hoja perenne.
- Dos calzadas de dos carriles cada una, con anchura de 6,00 metros.
- A cada lado, una banda de estacionamiento de 4,50 metros y una acera de 2,50 metros de ancho a un lado y una acera de 6,25 metros al otro lado colindante con las manzanas T-2, T-3 y T-4.

La vía distribuidora local, denominada Vial J, tendrán una sección transversal total de 24,50 metros, distribuida de la siguiente forma:

- Mediana central de 3,00 metros, ajardinada mediante seto bajo y arbustos de hoja perenne.
- Dos calzadas de dos carriles cada una, con anchura de 6,00 metros.
- A cada lado, una banda de estacionamiento de 2,25 metros y una acera de 2,50 metros de ancho.

Las vías locales de acceso denominadas Vial C, E y G, tendrán una sección transversal total de 16,00 metros, distribuida de la siguiente forma:

- Una calzada de dos carriles, con anchura de 6,50 metros.
- A cada lado, banda de estacionamiento de 2,25 metros y acera de 2,50 metros de ancho.

La vía local de acceso peatonal denominada Vial I, tendrán una sección transversal total de 12,00 metros.

3. *Protección de Línea de Gas.* En cumplimiento con las prescripciones impuestas por la empresa ENAGAS, S.A. propietaria del Gasoducto Córdoba-Jaén-Granada, en el tramo coincidente con los Viales J y D se dispondrá sobre la tubería una losa de hormigón armado de 2 metros de ancho y 25 centímetros de espesor.

Artículo 5.2.2.–Instalaciones de abastecimiento de agua potable.

1. *Punto de toma.* Se proyectará una doble conexión para el abastecimiento de agua potable al Parque Industrial «Llano de Mazuelos» desde los siguientes puntos de toma:

- Depósito de distribución a la aldea de Santa Ana.
- Aducción de abastecimiento al núcleo de Alcalá la Real, procedente del depósito de cabecera situado en el T.M. de Frailes.

Ambos puntos de conexión se localizan en la zona más elevada del Polígono Industrial «El Chaparral».

En las conexiones se adoptarán las medidas de protección precisas para no alterar las condiciones de abastecimiento actuales (en depósito instalación de una toma más elevada y en conducción la instalación de un mecanismo antirrotura y limitador de caudal).

En el Proyecto de Urbanización se analizará la necesidad de ampliación de las instalaciones actuales de elevación para el abastecimiento al núcleo de Santa Ana con el fin del mantenimiento de su funcionalidad.

2. *Conducción de alimentación.* Se proyectará una conducción por gravedad desde los puntos de conexión, antes mencionados, hasta el depósito de regulación constituida por tubería de fundición dúctil, dimensionada para la demanda del día de máximo consumo y diámetro mínimo de 150 milímetros.

El trazado en planta se apoyará, básicamente, en el grafiado en el Plano de Ordenación N.º 5.7. Conexiones con sistemas generales de infraestructura.

3. *Depósito de regulación.* Se proyectará un depósito de regulación a situar en la ladera sur del «Cerrillo de los Hundideros», con capacidad para asegurar la demanda del día de máximo consumo más la reserva de agua necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Apéndice 2, de la Norma Básica de Edificación NBE-CPI/96, condiciones de protección contra incendios en los edificios.

El depósito será del tipo «dividido en dos partes iguales». Se proyectará de hormigón armado y se dotará de un equipo de sensores de medida, equipo de transmisión de datos vía radio e instalaciones de desinfección del agua potable, alojados en caseta de válvulas adosada al vaso.

4. *Alimentación red de distribución.* Tendrá su origen en el depósito de distribución enlazando con la red de distribución interior al sector, construida con tubería de fundición dúctil y sección determinada para las condiciones de cálculo establecidas en el apartado 6.5.6 de las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

El trazado en planta se apoyará, básicamente, en el grafiado en el Plano de Ordenación N.º 5.7. Conexiones con sistemas generales de infraestructura.

Artículo 5.2.3.–Red de evacuación e instalaciones de tratamiento de aguas residuales.

1. *Sistema de evacuación.* Se proyectará del tipo separativo, conduciendo las aguas pluviales hasta los cauces públicos de los barrancos del Cortijo Cabeza del Carnero y Barranco del Molinillo.



Las aguas residuales se concentrarán en un único punto de vertido próximo al cauce del Barranco del Molinillo, donde se pueda reunir con los vertidos procedentes del núcleo urbano de Santa Ana y Urbanización Fuente del Rey.

2. *Tratamiento de las aguas residuales.* El Proyecto de Urbanización analizará la viabilidad técnica y económica de las dos alternativas siguientes:

a) Implantación de una estación depuradora de aguas residuales (EDAR) diseñada para el tratamiento de las aguas residuales procedentes del Parque Industrial, del núcleo urbano de la aldea de Santa Ana y de la urbanización Fuente del Rey.

b) Implantación de una estación de elevación y una conducción hasta la actual EDAR del núcleo urbano de Alcalá la Real, incluyendo la posible necesidad de ampliación de ésta para el mantenimiento de su funcionalidad.

Artículo 5.2.4.—Instalaciones de suministro, transformación y distribución de energía eléctrica.

1. *Punto de conexión.* La conexión del suministro de energía eléctrica en alta tensión se situará sobre la línea de alta tensión de 66 kV «Atarfe-Alcalá la Real» propiedad de la empresa Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U., en las proximidades del paraje «Peña del Yeso».

2. *Línea de alimentación.* Estará constituida por una línea eléctrica de alta tensión 66 kv., doble circuito y cuyo trazado en planta se apoyará, básicamente, en el grafiado en el Plano de Ordenación N.º 5.7. Conexiones con sistemas generales de infraestructura.

3. *Subestación eléctrica.* Se proyectará la implantación de una central de transformación para una tensión de 66/20 kv., y potencia estimada de 20 MVA, que se localizará en un área reservada para tal efecto con superficie de 2.665 m.² y situada al sur del Parque Industrial.

4. *Criterios de diseño y dimensionado de las instalaciones de distribución.* Será de aplicación las determinaciones contenidas en anexo II del proyecto de «Convenio entre la empresa Pública del suelo y Endesa Distribución sobre las instalaciones eléctricas de las obras de urbanización».

Artículo 5.2.5.—Instalaciones de alumbrado exterior.

1. *Niveles de servicio.* Los niveles de iluminación a tener en cuenta en el diseño de las instalaciones de alumbrado exterior serán los siguientes:

a) *En calzadas:*

- Iluminancia media, Em (lux): 15.
- Iluminancia mínima, Emin (lux): 5.
- Uniformidad media, Um (%): 33.

b) *En aparcamientos y aceras:*

- Iluminancia media, Em (lux): 10.
- Iluminancia mínima, Emin (lux): 3.
- Uniformidad media, Um (%): 30.

2. *Iluminación accesos.* El Proyecto de urbanización contemplará la iluminación del acceso desde la carretera A-340, en su margen izquierda y en el tramo comprendido entre el comienzo del carril de deceleración hasta el final del carril de aceleración, adoptándose los criterios luminotécnicos establecidos en las recomendaciones para la iluminación de carreteras y túneles de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Artículo 5.2.6.—Instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.

1. *Punto de conexión.* El punto de conexión de la red de telefonía y telecomunicaciones de alimentación al Sector desde la red general de infraestructura propiedad de la empresa Telefónica de España S.A.U., se realizará en el paraje denominado «Las Casas Nuevas» de la aldea de Santa Ana.

2. *Red de alimentación.* Se proyectará del tipo subterránea; con una canalización constituida por un prisma de cuatro (4) tubos de 110 milímetros de diámetro y cuyo trazado en planta se ajustará, básicamente,

al grafiado en el Plano de Ordenación N.º 5.7. Conexiones con sistemas generales de infraestructura.

Artículo 5.2.7.—Red de distribución de gas.

1. *Punto de conexión.* El suministro de gas natural al Parque Industrial se realizará desde el Gasoducto Santa Ana-Alcalá la Real en alta presión A, propiedad de la empresa Meridional del Gas, S.A.U., conectando en una derivación dispuesta a tal efecto y situada en el paraje «Las Huertas» de la aldea de Santa Ana, en las proximidades del Sector industrial.

2. *Red de alimentación.* Hasta el Parque Industrial se proyectará una canalización de transporte de gas en alta presión y cuyo trazado en planta se ajustará, básicamente, al grafiado en el Plano de Ordenación N.º 5.7. Conexiones con sistemas generales de infraestructura.

3. *Estación de regulación.* Se proyectará la implantación de una estación de regulación y medida para una presión de entrada superior a 16 bares, que se localizará en un área reservada para tal efecto con superficie de 111 m.² y situada al oeste del Parque Industrial, junto al futuro acceso desde la carretera A-340.

Título VI

Condiciones particulares de zona

Capítulo 1

Condiciones particulares de la calificación de industrial

Artículo 6.1.1.—Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas con asignación de un uso pormenorizado calificado como INDUSTRIAL, en el Plano de Ordenación N.º 1.—ZONIFICACIÓN del presente Plan Parcial de Ordenación.

Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso industrial, en agrupaciones o polígonos donde las edificaciones se sitúan sobre las parcelas dando lugar a unidades reconocibles como manzanas.

2. En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de aplicación.

Artículo 6.1.2.—Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

– Superficie mínima: Seiscientos (600) metros cuadrados.

– Lindero frontal (fachada): Quince (15) metros.

– La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

2. *Agregaciones y segregaciones.*

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado primero del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Artículo 6.1.3.—Posición del edificio respecto a la alineación exterior frontal.

1. Las edificaciones correspondiente al uso industrial deberán separar su línea de edificación de la alineación exterior frontal que define la manzana; una distancia fija de cinco (5) metros, según lo grafiado en el Plano de Ordenación N.º 3.1.A. Red viaria. Líneas de edificación, salvo que aparezca grafiada en el mismo una línea de edificación más retranqueada de dicha alineación.

2. El espacio libre resultante del retranqueo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No



cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y queden ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y la altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al linderos frontal. La utilización del retranqueo por portería, muelles de carga o depósitos deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

Artículo 6.1.4.—Separación a linderos laterales y testero.

1. No se establecen separaciones o retranqueos obligatorias a linderos laterales y testeros.

2. En caso de separaciones a linderos laterales o testeros, el retranqueo mínimo será de tres (3) metros, debiéndose garantizarse el correcto tratamiento de las medianeras o fachadas medianeras de las edificaciones colindantes.

3. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje de productos al aire libre.

Artículo 6.1.5.—Ocupación de la parcela.

La ocupación máxima en planta para cada parcela será la resultante del establecimiento de los retranqueos obligatorios.

Artículo 6.1.6.—Ocupación bajo rasante.

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 6.1.7.—Altura y número de plantas.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (baja+1).

2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se fija en ochocientos (800) centímetros, admitiendo las edificaciones que alcanzan dicha altura con una sola planta.

3. La altura máxima total en unidades métricas se fija en mil cincuenta centímetros (10,50 metros).

4. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

Artículo 6.1.8.—Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en el artículo 38 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

2. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

Artículo 6.1.9.—Edificabilidad máxima.

1. El coeficiente de edificabilidad neta se fija en 1,135 metro cuadrado de superficie edificable por cada metro cuadrado de parcela.

2. En los supuestos de segregación o agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

Artículo 6.1.10.—Pacios.

1. Se permiten los patios de luces interiores, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 50 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

2. No se admiten los patios de manzana.

3. Se admiten patios de luces abiertos (patios de fachada) que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 49 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 6.1.11.—Altura libre de plantas.

1. En los inmuebles destinados a actividades de uso industrial, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabado inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

2. No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos, almacenaje, instalaciones y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 6.1.12.—Dotación de servicios higiénicos.

En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a actividades de uso industrial, deberán disponer aseos atendiendo al mayor de los siguientes valores: Un aseo completo para cada veinte (20) trabajadores o fracción; o un aseo completo para cada sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie edificada.

Artículo 6.1.13.—Dotación de aparcamientos.

1. En los edificios destinados a actividades de uso industrial, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores; una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de superficie edificada, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.

2. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad de uso industrial.

Artículo 6.1.14.—Condiciones particulares de estética.

1. Las edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones generales estéticas establecidas en el Capítulo 10 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posteriores ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

4. Será obligatorio el tratamiento adecuado de los cerramientos a viales o espacios públicos en aquellas parcelas correspondientes a edificaciones que retranquean su línea de edificación de la alineación exterior, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. Los proyectos de edificación necesariamente incluirán dentro de sus determinaciones la urbanización del espacio no ocupado por las edificaciones.

6. No se admitirán vuelos sobre la calle o espacios libres públicos, distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a lo establecido en el Capítulo 10 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 6.1.15.—Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado característico o dominantes en la zona es el de Industria en General, incluyendo:

— La producción industrial.

— El almacenaje y comercio mayorista.

— La reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.



- La producción artesanal y oficios artísticos.
- 2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
 - *Terciario Comercial*: En categoría I y en situación de planta baja, con una superficie máxima edificada del quince (15%) de la superficie edificada total de la planta baja.
 - *Terciario Oficinas*: Siempre que sean propias de la actividad industrial y su superficie edificada no supere el quince por ciento (15%) de la superficie edificada total.
 - *Equipamiento y Servicios*: En los usos pormenorizados de docente, deportivo y otros servicios de interés público y social (S.I.P.S).
- 3. En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Capítulo 2

Condiciones particulares de la calificación de terciario

Artículo 6.2.1.-Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas con asignación de un uso pormenorizado calificado como Terciario, en el Plano de Ordenación N.º 1. Zonificación del presente Plan Parcial de Ordenación.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas predominantemente a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria con edificaciones en bloques aislados o abiertos en altura, separados entre sí por espacios libres de edificación.

2. En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 6.2.2.-Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de mil (1.000 m.²) metros cuadrados, con un frente mínimo de fachada de veinte (20) metros.

2. Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil (5.000 m.²) metros cuadrados de superficie, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se contemplen las determinaciones indicadas en el presente apartado.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Artículo 6.2.3.-Alineaciones y separación a linderos.

Las edificaciones correspondientes al uso terciario deberán separar sus líneas de edificación de los linderos, en cada una de sus plantas, una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a cinco (5) metros, según lo grafiado en el Plano de Ordenación N.º 3.1.A. Red viaria. Línea de edificación, salvo que aparezca grafiada en el mismo una línea de edificación más retranqueada de dicha alineación.

Artículo 6.2.4.-Separación entre edificios.

1. Las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos.

2. En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

Artículo 6.2.5.-Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta para cada parcela será la resultante del establecimiento de los retranqueos obligatorios.

Artículo 6.2.6.-Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 6.2.7.-Altura y número de plantas.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en tres (baja+2).

2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se fija en doce (12,00 m.) metros.

Artículo 6.2.8.-Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en el artículo 38 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

2. La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensores situadas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a las azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los quince (15) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación.

3. En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades terciarias por encima de la altura máxima permitida que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación, deberán adoptarse las medidas necesarias para integrar dichos elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

Artículo 6.2.9.-Edificabilidad máxima.

1. El coeficiente de edificabilidad neta se fija en dos (2 m.²/m.²) metros cuadrados de superficie edificable por cada metro cuadrado de parcela.

2. En los supuestos de segregación o agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

Artículo 6.2.10.-Pacios.

1. Se permiten los patios de luces interiores, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 50 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

2. Se admiten patios de luces abiertos (patios de fachada) que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 49 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

3. El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total.

Artículo 6.2.11.-Altura libre de plantas.

La altura libre de suelo a techo en edificios destinados a uso terciario serán las señaladas en Capítulo 4 del Título II de las Ordenanzas Municipales de Edificación.



Artículo 6.2.12.—Dotación de ascensor.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, se establece la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de terciario, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

Artículo 6.2.13.—Dotación de servicios higiénicos.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros.

2. Todo edificio destinado a uso comercial o con uso de locales comerciales, deberá disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal del comercio, cuando su superficie construida total no supere los cien (100) metros cuadrados.

Para superficies construidas mayores destinadas a tales usos, deberá disponerse un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

Los aseos de uso público deberán siempre estar independizados del resto de las dependencias destinadas a la actividad comercial, mediante la disposición del correspondiente vestíbulo de independencia, cumpliéndose además las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes u ordenanzas municipales de afección.

En el caso de agrupaciones de varios comercios, tipo galerías comerciales, podrán también agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

3. Los locales destinados al uso de oficinas deberán disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo, para el servicio del personal de la misma, cuando su superficie construida no supere los cien (100) metros cuadrados.

Para superficies mayores, deberán disponerse un aseo para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

En el caso de oficinas con acceso de público, deberá disponerse un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de oficinas, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

En edificios exclusivos de oficinas, o asociaciones de varias firmas, podrán agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

4. Todo edificio destinado al uso de espectáculos o reunión deberá disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

Los edificios o locales que se destinen al uso hostelero (propio de labores de restauración como bares, cafeterías, restaurantes o similares), dispondrán siempre como mínimo, cualquiera que sea su superficie construida, de dos unidades de aseo, una para cada sexo, con la dotación de aparatos sanitarios mínima antes señalada, ateniéndose además para la regulación del número de los mismos, a los parámetros expresados en el párrafo anterior.

Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

En aquellos edificios de asociaciones comerciales —galerías comerciales o centros comerciales—, que cuenten con locales de espectáculos o centros de reunión, éstos deberán contar con dotación de aseos independiente al resto de los dispuestos para la asociación comercial, atendiendo a los parámetros antes señalados.

Artículo 6.2.14.—Dotación de aparcamientos.

1. En los edificios destinados a actividades de uso terciario, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores; una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de superficie edificada, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.

2. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad de uso terciario.

Artículo 6.2.15.—Condiciones particulares de estética.

1. Las edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones generales estéticas establecidas en el Capítulo 10 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

3. Será obligatorio el tratamiento adecuado de los cerramientos a viales o espacios públicos en aquellas parcelas correspondientes a edificaciones que retranquean su línea de edificación de la alineación exterior, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

4. No se admitirán vuelos sobre la calle o espacios libres públicos, distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a lo establecido en el Capítulo 10 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

5. Los proyectos de edificación necesariamente incluirán dentro de sus determinaciones la urbanización del espacio no ocupado por las edificaciones.

6. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones.

Artículo 6.2.16.—Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1. Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Terciario, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente Plan Parcial de Ordenación, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano del Parque Industrial.

2. Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.



c) La intervención singular se ajustará a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.
- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de las Ordenanzas Generales de Edificación y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente Capítulo para esta calificación.
- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

Artículo 6.2.17.—Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado característico o dominante en la zona es el Terciario, incluyendo las siguientes clases y categorías:

- Hospedaje.
 - Comercio:
 - Local comercial.
 - Centro comercial.
 - Grandes superficies comerciales.
 - Oficinas.
 - Salas de reunión:
 - Salas de reunión con espectáculos.
 - Salas de reunión sin espectáculos.
2. Se permiten el uso pormenorizados compatible de Equipamiento y Servicios, en las clases:
- Docente.
 - Deportivo.
 - Otros Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.).
3. En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Capítulo 3

Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Social

Artículo 6.3.1.—Ambito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas con asignación de un uso pormenorizado calificado como Equipamiento Social, en el Plano de Ordenación N.º 1. Zonificación del presente Plan Parcial de Ordenación.

Se trata de manzanas, destinadas predominantemente a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento social que se recogen en la regulación de usos del presente Plan Parcial de Ordenación, con edificaciones en bloques aislados o adosados en el interior de la parcela, separados entre sí por espacios libres de edificación.

2. En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 6.3.2.—Condiciones particulares de parcelación.

1. *Parcela mínima.*

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de ochocientos (800 m.²) metros cuadrados, con un frente mínimo de fachada de veinte (20) metros.

2. Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

3. *Agregaciones y segregaciones.*

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este Capítulo.

Artículo 6.3.3.—Alineaciones y separación a linderos.

Las edificaciones correspondientes a equipamiento social deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a cinco (5) metros, según lo grafiado en el Plano de Ordenación N.º 3.1.A. Red viaria. Líneas de edificación, salvo que aparezca grafiada en el mismo una línea de edificación más retranqueada de dicha alineación.

Artículo 6.3.4.—Separación entre edificios.

1. Las edificaciones, en su caso de construcciones aisladas, se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma, con un valor siempre superior a cinco (5) metros. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos.

2. En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

Artículo 6.3.5.—Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta para cada parcela será la resultante del establecimiento de los retranqueos obligatorios.

Artículo 6.3.6.—Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 6.3.7.—Altura y número de plantas.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en tres (baja+2).

2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se fija en doce (12,00 m.) metros.

3. Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

Artículo 6.3.8.—Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en el artículo 38 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

2. La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensores situadas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a las azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los quince (15) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación.

3. En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades de equipamiento comunitario por encima de la altura máxima permitida que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación, deberán adoptarse las medidas necesarias para integrar dichos elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

Artículo 6.3.9.—Edificabilidad máxima.

1. El coeficiente de edificabilidad neta se fija en dos (2,00 m.²/m.²) metros cuadrado de superficie edificable por cada metro cuadrado de parcela.



2. En los supuestos de segregación o agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

Artículo 6.3.10.—Pacios.

1. Se permiten los patios de luces interiores, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 50 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

2. Se admiten patios de luces abiertos (patios de fachada) que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 49 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

3. El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total.

Artículo 6.3.11.—Altura libre de plantas.

1. Será de aplicación las prescripciones señaladas en el Capítulo 4, del Título II de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

2. Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento social, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de equipamiento social, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 6.3.12.—Dotación de ascensor.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, se establece la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de equipamiento social, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

Artículo 6.3.13.—Dotación de servicios higiénicos.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, los edificios destinados a usos de equipamiento social, deberán disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

2. Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a usos de equipamiento social, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

3. En todo caso, los edificios con uso de equipamiento social atenderán al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección en función de la naturaleza de su actividad.

Artículo 6.3.14.—Dotación de aparcamientos.

1. En los edificios destinados a actividades de uso terciario, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores; una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de superficie edificada, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.

2. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad de uso industrial.

Artículo 6.3.15.—Condiciones particulares de estética.

1. Las edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones generales estéticas establecidas en el Capítulo 10 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

3. Será obligatorio el tratamiento adecuado de los cerramientos a viales o espacios públicos en aquellas parcelas correspondientes a edificaciones que retranquean su línea de edificación de la alineación exterior, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

4. No se admitirán vuelos sobre la calle o espacios libres públicos, distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a lo establecido en el Capítulo 10 de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

5. Los proyectos de edificación necesariamente incluirán dentro de sus determinaciones la urbanización del espacio no ocupado por las edificaciones.

6. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

Artículo 6.3.16.—Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1. Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como equipamiento social, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente Plan Parcial de Ordenación, siempre que las mismas supongan una aportación incontestable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano del Parque Industrial.

2. Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

– Se atenderá la condición de parcela mínima.

– No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de la Ordenanzas Generales de Edificación y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente Capítulo para esta calificación.

– Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

3. Para las edificaciones destinadas a equipamiento social, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

Artículo 6.3.17.—Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado característico o dominantes en la zona es el Equipamiento y Servicios Sociales, incluyendo las siguientes clases:



- Docente.
- Sanitario.
- Social-Asistencial.
- Cultural.
- Religioso.
- Publico-Administrativo.
- Servicios Urbanos.

2. En las parcelas con uso característico de equipamiento social se permite la implantación de cualquier otro uso compatible que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

3. En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Capítulo 4

Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Deportivo

Artículo 6.4.1.-Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas con asignación de un uso pormenorizado calificado como Equipamiento Deportivo, en el Plano de Ordenación N.º 1. Zonificación del presente Plan Parcial de Ordenación.

Comprende los terrenos destinados al desarrollo de las actividades relacionadas con la práctica deportiva y el desarrollo de la cultura física, bien sea en pabellones o instalaciones cubiertas o en espacios al aire libre, cerrados o incorporados a parques públicos.

2. En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 6.4.2.-Situación de los edificios e instalaciones.

1. Las instalaciones al aire libre se localizarán libremente en la parcela, con una separación mínima a linderos de cinco (5) metros.

2. Las edificaciones correspondientes al uso deportivo deberán separar sus líneas de edificación de las alineaciones exteriores en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a cinco (5) metros, salvo que aparezca en el Plano de Ordenación N.º 3.1.A. Red viaria. Líneas de Edificación, una línea de edificación más retranqueada de dicha alineación exterior.

Artículo 6.4.3.-Condiciones de las edificaciones.

1. Las edificaciones en pabellones cerrados o en instalaciones cubiertas no podrán superar el número máximo de dos (2) plantas.

2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se fija en ochocientos (800) centímetros, admitiéndose las instalaciones que alcancen dicha altura con una sola planta.

La altura máxima total en unidades métricas se fija en mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.

Mayores alturas deberán ser justificadas en función concreta de las instalaciones.

3. La ocupación máxima en planta de las instalaciones cubiertas no podrá ser superior al cincuenta por cien (50%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

4. El coeficiente de edificabilidad neta se fija en cero sesenta (0,60 m.²/m.²) metro cuadrado de superficie edificable por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 6.4.4.-Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado característico o dominantes en la zona es el de Equipamiento Deportivo, incluyendo:

- Instalaciones deportivas al aire libre.
- Instalaciones deportivas cubiertas.

2. En las parcelas con uso característico de equipamiento deportivo se permite la implantación de cualquier otro uso compatible que coadyuve al fin dotacional previsto, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

3. Se deberá destinar un mínimo del veinte (20%) por ciento de la superficie de la parcela a espacios ajardinados públicos.

Capítulo 5

Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento para Servicios Infraestructurales

Artículo 6.5.1.-Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas con asignación de un uso pormenorizado calificado como Equipamiento Comunitario Para Servicios Infraestructurales, en el Plano de Ordenación núm. 1. Zonificación del presente Plan Parcial de Ordenación.

Comprende los suelos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a infraestructuras básicas e infraestructuras urbanas, tales como al suministro de agua, saneamiento, red eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc., y otras análogas del Sector.

2. Cuando para la ejecución de las infraestructuras exteriores al Sector no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las obras de infraestructura y servicios exteriores la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación. A estos efectos, las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

3. En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 6.5.2.-Condiciones de la edificación.

1. Las edificaciones para albergar los servicios infraestructurales deberán atender a las disposiciones particulares derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección, y en función de su naturaleza y destino, se podrá justificar el no cumplimiento de algunas de las determinaciones fijadas por la normativa del presente Plan Parcial de Ordenación.

2. Las instalaciones deberán integrarse en el espacio urbano; a tal fin se utilizará alguno o varios de los procedimientos siguientes: alojarlas en el interior de construcciones estéticamente integradas en el entorno, soterrar parcial o totalmente aquellas edificaciones que lo permitan, incorporar elementos de ocultación como vallados, vegetación u otras composiciones arquitectónicas.

Artículo 6.5.3.-Condiciones particulares de uso.

1. En las parcelas destinadas a éste uso pormenorizado de infraestructuras técnicas se permite la instalación de los centros e instalaciones necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos de infraestructura del Parque Industrial tales como; estaciones de transformación de energía eléctrica, estaciones de regulación y medida de combustibles gaseosos, centrales de telecomunicaciones, etc.

2. Como uso compatible se permite localizar espacios ajardinados, equipamientos y dotaciones públicas o privadas, quedando prohibidos los restantes usos.

Capítulo 6.

Condiciones particulares de la calificación de Espacios Libres Públicos

Artículo 6.6.1.-Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas con asignación de un uso pormenorizado calificado como Espacios Libres, en el Plano de Ordenación núm. 1. Zonificación del presente Plan Parcial de Ordenación.



Comprende los terrenos destinados al disfrute de la población con un cierto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

2. En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 6.6.2.—Ocupación y condiciones de las edificaciones.

1. Las edificaciones permanentes no podrán superar el número máximo de una (1) planta, sin rebasar la altura máxima de cuatro (4) metros, debiéndose separar un mínimo de quince (15) metros de los linderos.

2. Las instalaciones provisionales tendrán la altura que precisaren.

3. Las superficie cerrada máxima destinada a kiosco no sobrepasará los cien (100 m.²) metros cuadrados.

4. La superficie total de las edificaciones permanentes no podrán superar el cinco (5%) de la superficie total del área de espacios libres.

5. Las edificaciones que hayan de emplazarse en las áreas y espacios libres serán de características livianas y proporciones reducidas, y construirán con materiales que no impriman un carácter pesado y permanente.

Artículo 6.6.3.—Clasificación y condiciones particulares de uso.

1. Espacios libres y jardines de banda de protección de la carretera A-340 (Estepa a Guadix).

Corresponde a las áreas denominadas Zona Verde 1 y 2, teniendo por finalidad la protección del Parque Industrial de los ruidos de la carretera y su afección visual.

En esta área se permitirán:

— La ejecución de barreras de protección contra el ruido y el acondicionamiento y el ajardinamiento de los terrenos.

— La implantación de elementos de protección y seguridad de las instalaciones industriales.

— La implantación de servicios infraestructurales al servicio del Parque Industrial.

— Implantación de circuitos deportivos en línea.

2. Espacios libres y jardines de banda de protección de las edificaciones industriales (perímetro exterior al Parque Industrial).

Corresponde a las áreas denominadas Zona Verde 2, 5 y 6, teniendo por finalidad la regeneración ambiental del Parque Industrial mediante la creación de una banda verde perimetral, permitiéndose en ellas los siguientes usos:

— El acondicionamiento, arbolado y amueblamiento de los terrenos.

— La implantación de elementos de protección y seguridad de las instalaciones industriales.

— La implantación de servicios infraestructurales al servicio del Parque Industrial.

— Implantación de circuitos deportivos en línea.

Deberá prohibirse la utilización de éste área para realizar el acceso a las edificaciones industriales por su fachada trasera.

3. Espacios libres, parques y jardines.

Corresponde a las áreas denominadas Zona Verde 3 y 6. Tienen por finalidad la formación de parques, jardines y áreas verdes que diversifiquen el paisaje, dotándolo de espacios abiertos y mejorando la calidad ambiental del Parque Industrial.

En éstas área se permitirán:

— El acondicionamiento, arbolado y amueblamiento de los terrenos.

— La implantación de elementos de protección y seguridad de las instalaciones industriales.

— La implantación de servicios infraestructurales al servicio del Parque Industrial.

— La construcción de edificaciones destinadas a proporcionar sombra.

— La ejecución y construcción de kioscos, fuentes, estanques y demás instalaciones propias de los parques y jardines.

— La instalación de áreas y parques infantiles.

— La instalación de equipamientos comunitarios deportivos.

Capítulo 7

Condiciones particulares de la calificación de Red Viaria

Artículo 6.7.1.—Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas con asignación de un uso pormenorizado calificado como Red Viaria, en el Plano de Ordenación núm. 1. Zonificación del presente Plan Parcial de Ordenación.

Comprende los terrenos donde se localizan usos del suelo destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos y/o privados, de las bicicletas, y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red viaria.

Las secciones mínimas de la red viaria y las características de los materiales a emplear en la ejecución de los mismos vendrán determinadas por las condiciones técnicas establecidas en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

2. En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 6.7.2.—Condiciones particulares de uso.

1. El uso característico dominante será el de viario y aparcamientos.

2. Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

— Los espacios libres y jardines de protección del viario, con la finalidad del ornato de la red viaria y la protección del peatón respecto del vehículo.

— La implantación de elementos de protección y seguridad de las instalaciones industriales.

— La implantación de servicios infraestructurales públicos.

— La ejecución y construcción de kioscos (superficie máxima cerrada de 10 m.²), fuentes, estanques y demás instalaciones propias de los espacios libres públicos.

Alcalá la Real, a 20 enero 2005.—El Alcalde, MANUEL LEÓN LÓPEZ.

— 547

Junta de Andalucía

Consejería de Obras Públicas y Transportes. Delegación Provincial de Jaén.

Resolución de 21 de enero de 2005 de la Delegación Provincial de Jaén, por la que se somete a información pública expediente de expropiación forzosa.

Con fecha 18 de enero de 2005, esta Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, ordenó la iniciación del expediente de expropiación forzosa del trámite de información pública sobre la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados con motivo de la ejecución de las obras del proyecto: Clave: