

*RESOLUCIÓN de 22 de enero de 2007, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación de la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Sanlúcar la Mayor (Sevilla), ampliación del Parque Industrial y de Servicios «Solúcar» (Expte. SE/684/06).*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería, con fecha 4 de octubre de 2006, esta Delegación Provincial ha resuelto:

«1.º Proceder al depósito e inscripción de la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Sanlúcar la Mayor (Sevilla), ampliación del Parque Industrial y de Servicios «Solúcar», aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 4 de octubre de 2006, y una vez acreditada la subsanación de deficiencias existente, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 1 de febrero de 2007, y con el número de registro 1.741, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor.

## A N E X O

### Síntesis del Plan.

Esta modificación de planeamiento establece la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado y delimita para los mismos un único sector denominado Sector de Planeamiento Ampliación del Parque Industrial Solúcar, con una superficie de 25.525 m<sup>2</sup> dentro de un área de reparto única de 27.475 m<sup>2</sup>.

El objetivo general de la ordenación pormenorizada es concretar los parámetros urbanísticos y los fines que, con rango de planeamiento general, define la presente modificación para el sector, mediante la ordenación detallada del espacio industrial, posibilitar la gestión y obtención de los sistemas públicos y posibilitar la urbanización de los terrenos para su oferta como suelo industrial, en una zona colindante con las áreas centrales del núcleo urbano y de calidad ambiental.

La ordenación se basa en los siguientes criterios:

- Conseguir una dotación suficiente de equipamiento para la instalación de un Parque de Bomberos de carácter provincial. La ubicación de la nueva parcela hace posible su futura anexión con los terrenos de cesión obligatoria para configurar un único espacio de superficie de 5.000 m<sup>2</sup> aproximadamente en orden a ubicar la citada actividad.

- Ampliar y diversificar la actual oferta del municipio de suelo industrial sin que genere especiales tensiones en el escaso suelo existente.

- Crecimiento del núcleo urbano por este borde sur, operación iniciada ya con el desarrollo del Plan Parcial del entorno, ya ejecutado.

- Resolver la demanda de un tipo de suelo (industrial) en una zona de crecimiento óptimo, en orden a consolidar la trama urbana existente en el borde del límite urbano, ampliando el ya existente Parque Industrial Solúcar.

- Aumentar el suelo dotacional referente a zona verde de la zona industrial, con carácter de sistema local de espacios libres, en orden a garantizar el estándar establecido por Ley.

- Dotar de la infraestructura de abastecimiento, alcantarillado, telefonía y energía eléctrica de acuerdo con las normativas actuales y de las compañías distribuidoras.

Se trata, pues, de una Modificación de las Normas Subsidiarias promovida por el Excmo. ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor de iniciativa particular, que sigue por tanto con los trámites oportunos, sometiéndose al criterio y dictamen de la Corporación del Ayuntamiento, quien aprobará o no su incorporación a las Normas Subsidiarias según estime conveniente.

Determinaciones específicas para el Sector Ampliación Parque Industrial Solúcar.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbanizable ordenado
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	No es necesario un instrumento específico; se establece la ordenación pormenorizada desde el planeamiento general.
Áreas de reparto.	1.
Sectores de planeamiento.	1.
Unidades de ejecución.	1.
SUPERFICIE DEL SECTOR.	25.525 m <sup>2</sup> .
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO.	27.475 m <sup>2</sup> .
USO CARACTERÍSTICO.	Industrial.
RESERVA MÍNIMA DOTACIONES.	S/LOUA y RPU.
EDIFICABILIDAD.	0,70 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
APROVECHAMIENTO MEDIO.	0,65 m <sup>2</sup> UTC/ m <sup>2</sup> s.
APROVECHAMIENTO OBJETIVO.	17.866 m <sup>2</sup> UTC.
SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA.	14.678 m <sup>2</sup> UTC.
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	13.210 m <sup>2</sup> UTC.
APROV. DE CESIÓN AL AYTO.	1.468 m <sup>2</sup> UTC.
SISTEMA DE EJECUCIÓN.	Compensación.
SISTEMA GENERAL INCLUIDO:	1.950 m <sup>2</sup> Equipamiento.
Condiciones de la ordenación:	Realizar las conexiones necesarias con los sistemas generales viarios y de infraestructuras.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### ÍNDICE

Título Primero: Desarrollo y ejecución del Plan. Intervención municipal en la edificación.

Capítulo 1.º: Disposiciones generales.

Capítulo 2.º: Instrumentos de ordenación y ejecución.

Capítulo 3.º: Intervención municipal en la edificación.

Capítulo 4.º: Conservación y ocupación de la vía pública.

Título Segundo: Normas generales de uso.

Capítulo 1.º: Aplicación, claves y tipos de usos.

Título Tercero: Normas generales de edificación.

Capítulo 1.º: Aplicación de condiciones de la edificación.

Capítulo 2.º: Alineaciones y rasantes.

Capítulo 3.º: Condiciones de ocupación de la parcela. edificabilidad.

Capítulo 4.º: Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Capítulo 5.º: Condiciones estéticas.

Título Cuarto: Sistemas.

Título Quinto: Régimen urbanístico del suelo. calificación de suelo y usos pormenorizados.

Título Sexto: Normas generales de urbanización.

Título Séptimo: Condiciones particulares de uso.

Capítulo 1.º: Disposiciones preliminares.

Capítulo 2.º: Condiciones particulares de la zona industrial.

Capítulo 3.º: Equipamiento deportivo.

Capítulo 4.º: Condiciones particulares de la zona de equipamientos. social y comercial.

Capítulo 5.º: Condiciones particulares de la zona de sistemas de espacios libres.

Capítulo 6.º: Condiciones particulares de la zona de viario y protección.

## TÍTULO PRIMERO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1.º: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Ámbito territorial.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas son los terrenos correspondientes al Sector Ampliación del Parque Industrial Solúcar, con la delimitación que consta en los planos del presente Plan, coincidente exactamente con la establecida en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor contenida en este Documento.

Artículo 2: Vigencia, revisión y modificación.

1. El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previstos.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación del suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable a las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión en el apartado 2 de este artículo.

Artículo 3. Documentación e interpretación.

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.

2. Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) Planos de Información: tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

c) Planos de Proyecto: tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

d) Ordenanzas Reguladoras: constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

e) Plan de Etapas: tiene carácter normativo, determinando el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

f) Estudio Económico-Financiero: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

g) Si, no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

### CAPÍTULO 2.º: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN

Artículo 4. Instrumentos complementarios.

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 los artículos 91 de la Ley del Suelo y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

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

a) El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa.

b) No podrán contener determinaciones que se opongan a las ordenanzas del presente Plan Parcial.

c) En virtud del art. 15 de la LOUA, los Estudios de Detalle tendrán como objeto:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Artículo 5. Proyectos de Urbanización.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización, que se desarrollará según las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 98 de la LOUA, y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento. Dicho Proyecto podrán determinar fases de ejecución de las obras en cuanto a ámbito físico de referencia, e incluyendo las infraestructuras que, excediendo a dicho ámbito, sean necesarias para la funcionalidad y dotación de servicios urbanísticos a las manzanas de cada fase. El Proyecto de Urbanización se adecuará a la normativa específica de urbanización de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor.

#### Artículo 6. Ejecución material.

1. La ejecución de las obras de Urbanización correrá a cargo de la Propiedad afectada.

2. Los sucesivos plazos máximos a origen para la ejecución del planeamiento se plantean a continuación:

- El proyecto de Urbanización se presentará en un plazo máximo de 12 meses a partir de la aprobación definitiva de la Modificación de las NN.SS.
- El proyecto de Reparcelación se redactará simultáneamente al Proyecto de Urbanización.
- La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo en el plazo máximo de 20 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- El plazo para solicitar licencia de edificación se establece en 4 años a partir del momento en que la parcela adquiera la condición jurídica de solar.

### CAPÍTULO 3.º: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 7. Control Municipal.

El Ayuntamiento podrá verificar que la ejecución de las obras se realizan en conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

Para el ejercicio de esta facultad podrá nombrar un técnico competente que efectúe un seguimiento, inspección y control continuado del ajuste de las obras al Proyecto de Urbanización.

#### Artículo 8. Recepción de la Urbanización.

Se atenderá a lo establecido en el artículo 154 de la LOUA, que dictamina lo siguiente:

##### Art. 154. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del artículo 153 de esta Ley, el plazo de garantía, que será de un año. Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

3. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, así como los defectos observados y las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en el que éstas deberán ser ejecutadas.

4. La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.

b) La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

5. Las personas a que se refiere el apartado anterior podrán solicitar del municipio la recepción de las obras de urbanización desde el momento en que éstas hayan quedado totalmente terminadas, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras emitido por el director de éstas o por técnico legalmente competente para ello. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía a que se refiere el apartado 2.

6. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable.

7. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

Además de todo lo anterior, regirán en este orden de cosas la disposición de régimen local, así como las legales y reglamentarias que administrativamente sean de aplicación supletoria y subsidiariamente.

#### Artículo 9. De licencia en general.

1. Para la iniciación de cualquier obra o actividad de las sometidas legalmente al control municipal, habrá de solicitarse licencia previa al Excmo. Ayuntamiento.

2. El procedimiento general de tramitación y concesiones de Licencias será el establecido por el Excmo. Ayuntamiento.

3. Toda solicitud de Licencia de Obras deberá ir acompañada del correspondiente Proyecto suscrito por Técnico competente.

### CAPÍTULO 4.º: CONSERVACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA

#### Artículo 10. Fachadas.

1. Las fachadas y alzados al descubierto, incluso si no son visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado de limpieza, reparándolas o pintándolas siempre que fuese necesario.

2. De no realizarse estas obras de adecentamiento en el plazo que se marque, lo serán por administración.

#### Artículo 11. Elementos de uso público.

El Ayuntamiento viene obligado a mantener el buen estado de parques y jardines públicos, calles, aceras, alcantarillados, y en general, de todo bien de uso público.

#### Artículo 12. Andamios.

Para su colocación habrá de solicitarse licencia municipal.

#### Artículo 13. Instalaciones en la vía pública.

1. Para instalar en la vía pública anuncios, bancos, papeletas, apeaderos, bebederos y kioscos se necesitará licencia del Ayuntamiento, para lo cual habrá de presentarse memoria y plano suscrito por un facultativo.

2. La autorización o licencia de anuncios de propaganda se otorgará por años renovables.

## Artículo 14. Vallas.

La licencia para instalar vallas durará tanto como las obras.

## Artículo 15. Materiales en la vía pública.

1. No se permite depositar ningún material en la vía pública si no se ha solicitado y obtenido la licencia municipal al objeto.

2. Los materiales y escombros procedentes de obra o derribo se transportarán a los vertederos designados por la corporación. El transporte se realizará en vehículos idóneos para tal tarea.

## TÍTULO SEGUNDO: NORMAS GENERALES DE USO

## CAPÍTULO 1.º: APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS

## Artículo 16. Clases de usos.

1. A efectos de la regularización de la implantación de los usos pormenorizados en el ámbito del presente Plan Parcial se establecen las siguientes clases:

a) Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el Plan o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de la zona.

b) Uso determinado: es aquel que el Plan asigna a la zona de que se trate con carácter principal o mayoritario, y en el porcentaje que en su caso se establezca en las condiciones particulares de la zona.

c) Uso permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el Plan Parcial.

d) Uso complementario: es aquel que, por exigencia de la legislación urbanística, sectorial o del planeamiento general, es de implantación obligatoria como demanda del uso determinado y en su proporcionada relación con éste.

## Artículo 17. Tipos de usos.

1.1. En el ámbito del Plan Parcial se permiten los siguientes tipos de usos (desglosados en categorías), con las limitaciones establecidas por las Normas Urbanísticas del planeamiento general y por las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas:

a) Uso industrial: es el de aquellos edificios destinados a las siguientes actividades:

- Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.
- Conservación, almacenaje y distribución al por mayor.
- Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones gasolineras, etc.
- Industrias de materiales para la construcción.

- Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

Se establecen las siguientes categorías industriales:

## 1.ª Industrias pequeñas.

1. Son aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior 20 Kw, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 70 decibelios A, durante el día y 55 durante la noche (22 A 8 horas), ni emanaciones o peligros especiales.

2. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades «molestas e incómodas», y por tanto no clasificables en la misma, aquellas que por los ruidos, vibraciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que emanen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatos próximos a aquel en que radiquen.

## 2.ª Industrias medianas.

1. Se incluyen en esta categoría las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, deben situarse en áreas urbanas de uso industrial.

2. El nivel máximo de ruido admisible en esta categoría es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida 60 Kw.

3. A efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son «insalubres» aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o vertiese en el suelo contaminen aquella o éste, de modo que resulten perjudiciales para la salud humana. Se entenderá que son nocivas aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria, y «peligrosos», los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos en cuantía y condiciones tales que sean susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

## 3.ª Industrias grandes.

1. Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría medido fuera de los locales de industria es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie ni de potencia.

b) Uso Comercial: Se distinguen dos categorías:

1.ª Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, tales como:

- Alimentación.
- Vestido, calzado y tocado.
- Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles. Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música...

2.ª También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incomoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones del comercio o la industria que rijan en la Zona de Ordenanza correspondiente.

c) Uso Oficinas:

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas, burocráticas o financieras de carácter público o privado y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Se consideran las siguientes categorías:

1.ª Edificios en los que el uso de oficinas sea dominante, pudiendo ubicarse en todas sus plantas, o en edificios con más del 60% de la superficie edificada destinada a uso comercial.

2.ª Locales de oficinas en planta baja y primera.

d) Uso de espacios libres: comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a proteger y acondicionar el sistema viario, y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su uso, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y por su nula o mínima edificación. Se distinguen las siguientes categorías:

1.ª Plazas y jardines.

2.ª Área de juegos de niños.

e) Uso de viario e infraestructuras urbanas: comprende los terrenos destinados al sistema de comunicaciones y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas. En el ámbito del Sector se distinguen las siguientes categorías:

1.ª Viario.

2.ª Aparcamientos asociados a la red viaria.

f) Uso deportivo: Incluye este uso los lugares o edificios, públicos o privados, acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, y otras actividades inmediatamente ligadas a ellas.

Se establecen las siguientes categorías:

1.ª Instalaciones deportivas variadas al aire libre, con sus instalaciones complementarias de vestuarios, etc.

2.ª Polideportivo cubierto, con posibilidades de ser utilizado además para usos no exclusivamente deportivos, como reuniones socio-culturales, recreativas, etc.

3.ª Centros especiales, públicas o privados; como clubs deportivos.

g) Uso social: comprende este uso los locales destinados al público para desarrollo de la vida social.

Se establecen las siguientes categorías:

1.ª Discoteca, cines y teatros.

2.ª Cafés, bares, tabernas y restaurantes.

3.ª Pabellones de uso público en general.

1.2. Los usos no relacionados en el apartado anterior se entienden prohibidos en el ámbito del Plan Parcial, salvo que sean asimilables a alguno de ellos por similitud.

1.3. Los usos que se relacionan en el apartado 1 del presente artículo se ajustarán, en lo no previsto en estas ordenanzas, a las condiciones generales de usos fijadas por las Normas Urbanísticas del planeamiento general y a la normativa sectorial de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma de Andalucía que les pudiera afectar.

Artículo 17.1. Condiciones de funcionamiento.

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radiactivas, y en el punto o puntos en donde se

pueden originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto.

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava standard, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla 2.

Localización de la operación ó carácter del ruido.	Corrección de decibelios
1 Operación que se realiza durante el día.	+ 5
2. Fuente de ruido que se opera menos de	
a) 20% por cualquier período de 1 h, y	+ 5 (20%)
b) 5% por cualquier período de 1 h	+ 10 (5%)
3. Ruidos provocados por impulsos Martilleo, etc.)	- 5
4. Ruido de carácter periódico.	- 5
5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial alejado más de 100 m de cualquier zona residencial.	+ 10

Tabla 1. Frecuencia.

Bandas de octava standard (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20      75	65
75      100	55
150     300	45
600     1200	40
1200    2400	40
Supera 2400	35

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 21 horas y las 8 de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2 a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas, para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula DIN 10  $\log_{10} 3200 A^2 N^2$ , en la que A es la amplitud en cm y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 Pals en las industrias de Categoría 3a, 15 Pals en las de categoría 2a, y 5 Pals en las de categoría 1a.

e) Deslumbramientos.

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de este Artículo, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como «insalubres», en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y niebla en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

g) Olores.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire.

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 17.2. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, se podrá autorizar, previo informe del Ayuntamiento, que las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas viertan directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Artículo 18. Usos complementarios asociados con carácter general al uso determinado.

Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso determinado los siguientes:

a) El uso residencial (asociado al industrial): residencia permanente o temporal de sus habitantes. Se admite exclusivamente la vivienda unifamiliar, de apoyo a la industria destinada a la vigilancia de las instalaciones y solo en planta alta.

b) El uso de espacios libres tendrá el carácter de complementario para cualquiera de los usos determinados o permitidos en zonas edificables, en las partes de la parcela que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes Ordenanzas.

c) Se entenderán autorizados como usos complementarios al uso docente y de servicios de interés público y social todos aquellos usos que, de acuerdo con la legislación secto-

rial, actual o futura, que afecte a dichos equipamientos, sean necesarios para su funcionalidad.

## TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1.º: APLICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 19. Criterios de aplicación.

En lo no previsto en el presente capítulo, serán aplicables las condiciones generales de edificación que se establezcan en las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

Artículo 20. Definición de las condiciones de manzana y parcela.

1. Las condiciones de manzana y parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a) Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones de vial contiguas.

b) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones de vial y linderos con otras parcelas.

c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d) Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

e) Solar: es la parcela que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley de Suelo (y del artículo 10 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes), puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

2. Segregación de parcelas: no se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones dimensionales mínimas que se establecen en las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas.

### CAPÍTULO 2.º: ALINEACIONES Y RASANTES

Artículo 21. Alineaciones.

1. Alineación de vial: Es la línea que se fija como tal en Plano de Proyecto del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

2. Alineación de la edificación: Es la línea que se fija como tal en el Plano de Proyecto del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite máximo o la línea de disposición obligatoria de la edificación, en relación con la alineación de vial o los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Cuando no se establezca en los Planos de Proyecto, o en las condiciones particulares de zona, otra determinación al respecto, la alineación de edificación en los frentes de parcela habrá de coincidir con la alineación de vial.

3. Fondo edificable: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación del espacio libre de parcela. Podrá establecerse tanto con el carácter de valor fijo obligado, como de máximo.

4. Retranqueos: Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación de vial y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse como el valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas.

#### Artículo 22. Rasantes.

1. Rasantes oficiales: Son las señaladas en el Plano de Proyecto como perfil longitudinal del viario o espacios públicos, tomado, salvo indicación contrario, en el eje de la vía.

2. Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

### CAPÍTULO 3.º: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA. EDIFICABILIDAD

#### Artículo 23. Condiciones de ocupación.

1. Superficie ocupada: es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable: es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, o bien indirectamente, mediante referencias de posición, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de asignación.

3. Coeficiente de ocupación: es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de parcela.

#### Artículo 24. Condiciones de edificabilidad.

1. Superficie edificada por planta: es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificable total: es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Edificabilidad: es el índice expresivo de la relación entre la superficie edificada total en una parcela y la superficie de suelo de la misma.

4. En el cómputo de la superficie edificada, a efectos del aplicación de las determinaciones de edificabilidad máxima establecidas por el presente Plan, se seguirán las siguientes reglas:

a) Computa la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas, cuando están cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50 por ciento de su superficie.

b) No se computan los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de acceso público.

c) No se computan las construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladas en el apartado 5 del artículo 25 de las presentes Ordenanzas.

d) No se computan las superficies edificadas en sótanos y semisótanos.

### CAPÍTULO 4.º: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

#### Artículo 25. Altura de la edificación.

1. Altura de edificación es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del viario peatonal en contacto con la alineación de vial a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta.

2. La altura máxima podrá regularse por distancia vertical y por número de plantas. Cuando en las condiciones particulares de zona se señalen ambos parámetros, habrán de respetarse los dos.

3. En los casos en que se señale en las condiciones particulares de zona solamente la altura máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Cuando se señale altura obligatoria, la edificación habrá de alcanzarla, salvo que el Ayuntamiento entienda que quede garantizada la imagen urbana y en proyecto se contemplen soluciones adecuadas de transición de volúmenes y de tratamiento de medianeras vistas colindantes.

4. Medición de las alturas: para la determinación de la altura de la edificación se aplicarán las siguientes reglas:

a) Edificios con frente a una sola vía:

- Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1,20 metros, la altura reguladora se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de cota media entre los extremos.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquinas o chaflán:

- Se resolverá el conjunto de las fachadas a todos los viales, desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola vía.

c) Edificación aislada o retranqueada: serán aplicables los criterios anteriores, suponiendo un desplazamiento horizontal de las rasantes en cada uno de los bordes de la parcela hasta los planos verticales del sólido capaz del edificio.

5. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima: Por encima de la altura máxima se permitirán:

a) La línea de cumbrera de la cubierta inclinada no podrá sobrepasar la altura de 2,75 m sobre la altura reguladora máxima.

En cubiertas planas podrá sobresalir, de la altura reguladora máxima, un casetón de acceso cuya altura no exceda de 2,75 m ni su ocupación en planta supere el 15% de la superficie total de dicha cubierta. Dicho casetón deberá estar dispuesto de manera tal que no sea visible desde la vía. En caso de escalera a fachada el casetón sobresaliente habrá de ser previsto en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior, o laterales y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativos.

e) Los rasantes de las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 2,75 metros sobre la altura de la cornisa. Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que para su correcto funcionamiento determinen las N.T.E. del MOPU.

6. Los espacios interiores que puedan resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado quinto del presente artículo, no serán habitables ni ocupables.

#### Artículo 26. Altura libre y altura de piso.

1. Altura libre: es la distancia vertical entre la cara superior del paramento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta, o si lo hubiera, del falso techo.

2. Altura de piso: es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

#### Artículo 27. Patios.

1. Patio: es todo espacio edificado delimitado por fachadas interiores en los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineacio-

nes exteriores cuyo perímetro esté rodeado por edificación en una dimensión superior a los 2/3 de la longitud total.

2. Los patios a considerar en el Plan Parcial pueden ser:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, salvo con el frontal. Por su función estos pueden ser:

- Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

- Patio de luces, para ventilar e iluminar piezas habitables.

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas con carácter general, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 3 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes.

4. De existir vuelos que sobresalgan de los paramentos laterales, las dimensiones de los patios se medirán a partir del punto más saliente de dichos elementos volados.

## CAPÍTULO 5.º: CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 28. Ámbito de aplicación.

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas de la ciudad, cuidando que las edificaciones que se proyectan justifiquen en cada caso el uso de materiales y criterios composición de las tipologías arquitectónicas usuales.

Artículo 29. Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprenden los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores, aparatos o elementos de climatización e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias de cada edificio o sistema de instalación.

3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Artículo 30. Casos particulares.

1. Cerramientos de locales. Los locales comerciales en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramiento que, aunque tengan carácter de provisional, deberán construirse con la debida resistencia al impacto y ornato adecuado. En todo caso estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia.

2. Edificios singulares. Las edificaciones para uso público promovidas por la Administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales a la que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento.

En estos casos se requerirá en el trámite de concesión de licencia la presentación de un anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las desviaciones que se proponen respecto a la norma. Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Técnicos Municipales previamente a su aprobación por el Pleno de la Corporación.

## TÍTULO CUARTO: SISTEMAS

Artículo 31. Sistemas generales.

El sistema general incluido se regirá por lo dispuesto para el equipamiento social.

Artículo 32. Sistemas locales.

1. Son los que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en el ámbito de éste Plan Parcial.

2. Por su función y naturaleza son:

a) Sistema viario y de infraestructuras.

Contempla el espacio destinado a viales incluyendo las zonas de tránsito rodado y aparcamientos. Así mismo todas las infraestructuras de alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía, gas, etc...

b) Sistemas de zonas verdes y áreas libres.

Incluye los jardines, áreas de juego y estancia al aire libre que tenga una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir en ellos un círculo de 30 m. de diámetro.

c) Sistema de equipamiento comunitario.

Incluyen los suelos para los siguientes equipamientos:

Deportivo: Uso deportivo de carácter público.

Social: Usos de carácter público tales como culturales, sanitarios y residencias de ancianos.

Comercial: Centro consorciado.

3. El suelo con destino a sistemas locales se obtendrá generalmente mediante cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en la proporción que establece este Plan y siempre como mínimo cumpliendo lo determinado al respecto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 33. Ejecución y titularidad de los sistemas locales.

La ejecución del sistema viario y de infraestructuras serán con cargo a los propietarios del suelo, como el de zonas verdes y áreas libres.

La construcción de los equipamientos le corresponderá a las administraciones responsables que podrán consorciarlos con particulares cuando lo estimen oportuno.

## TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PORMENORIZADOS

Artículo 34. Usos globales. Calificación.

Este Plan ordena el territorio con el fin de disponer de suelo para la construcción de edificaciones con destino al uso dominante industrial y los compatibles que específicamente se determinan en estas Normas, así como los Sistemas establecidos por el Reglamento de Planeamiento, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

Artículo 35. Usos lucrativos.

Se califica como uso lucrativo el Suelo objeto de construcción para actividades privadas y transmisibles mediante operaciones económicas. Se concreta en el Plano de Calificación del Suelo. Dicho Suelo queda limitado a los usos y condiciones de edificación de estas Normas.

Artículo 36. Sistema viario.

Se califica como sistema viario el Suelo con destino a calles, titularidad y dominios públicas, para el tránsito de peatones y vehículos. Se concreta en el Plano de Calificación del Suelo y queda restringido al uso público del tránsito de peatones y vehículos según el diseño de este Plan y el que el Ayuntamiento determine según proceda.

Artículo 37. Sistemas de zonas verdes y áreas libres.

Se califica así el Suelo con destino a jardines y zonas de estancia de dominio, titularidad y uso público. Se delimita en el Plano de Calificación del Suelo y queda restringido al uso

público de estancia y esparcimiento, así como al recreativo al aire libre.

El estándar proviene del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 38. Sistema de equipamiento comunitario deportivo.

Se califica así el suelo de titularidad pública con destino al uso público deportivo, tanto al aire libre como bajo construcción.

El Ayuntamiento a través de los correspondientes Proyectos establecerá la modalidad adecuada y en la proporción precisa a las necesidades.

En el Plano de Calificación del Suelo se delimita esta zona.

El estándar proviene del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 39. Sistema de equipamiento comunitario comercial.

Se califica así el suelo de titularidad pública con destino a la actividad comercial en su modalidad de centro comercial consorciado, de gestión privada o mixta. El Ayuntamiento elegirá el sistema.

Se delimita en el Plano de Calificación del Suelo.

El estándar proviene del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 40. Sistema de equipamiento comunitario social.

Se califica así el Suelo de titularidad, dominio y usos públicos con destino a las actividades propias de los servicios de interés social. El Ayuntamiento determinará los usos específicos en función del grado de necesidades.

Se delimita en el Plano de Calificación del Suelo la ocupación de las edificaciones.

## TÍTULO SEXTO. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 41. Criterios de aplicación.

En lo no previsto expresamente en el presente capítulo, serán aplicables las Normas Generales de Urbanización de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes.

Artículo 42. Urbanización del viario.

1. El dimensionado se ajustará al que figura en Plano de Proyecto.

2. Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:

a) Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. La pavimentación se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico, salvo que las condiciones de pendiente o el carácter de acceso rodado restringido de algunas calles recomienden para las mismas, en la fase de Proyecto de Urbanización, otras soluciones más adecuadas.

b) Acerado: La pavimentación de las aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o material de textura similar y no resbaladizo. Los encintados se realizarán con bordillos de hormigón vibrado. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada dando a la acera forma de badén, quedando un escalón de altura máxima de 3 centímetros. Este badén tendrá una anchura mínima de 1,50 metros.

c) Calles y espacios peatonales asociados al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios alternará las zonas pavimentadas con otras de tratamiento blando, con jardinería y terrizo, con coherencia formal en su transición con los acerados y áreas libres.

d) Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros ele-

mentos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

e) Cuando en las aceras se prevea arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso.

3. Criterios de disposición de señales verticales y báculos de alumbrado en relación con el viario:

a) Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo que su anchura haga recomendable su ubicación en fachada.

b) En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

4. Criterios de disposición del mobiliario urbano en relación con el viario:

a) Los hitos y mojones que se coloquen en senderos peatonales para impedir el paso de vehículos tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1,20 m.

b) Los quioscos, casetas, puestos y terrazas que en su caso se autoricen en las aceras o espacios peatonales, no podrán obstaculizar el paso de las personas, ni interferir perspectivas de interés, o la visibilidad del viario o la señalización. Mantendrán en todo caso un ancho de acera libre superior a 1,20 m.

c) Los bancos se fijarán al suelo y se construirán con materiales duraderos que optimicen la conservación.

5. La urbanización del viario e itinerarios peatonales se ajustará a las determinaciones del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Artículo 43. Urbanización de espacios libres.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, y a los criterios generales en cuanto a tratamiento de pavimento, itinerarios peatonales.

2. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación.

3. En el Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las condiciones para las áreas libres reseñadas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo anterior.

4. El arbolado y la jardinería se realizarán con especies adecuadas al clima y el terreno, y habituales en la flora del municipio.

Artículo 44. Abastecimiento de Aguas. Hidrantes de riego e incendios.

1. El dimensionado de la red se realizará con los siguientes criterios básicos:

a) La dotación mínima de agua potable no será inferior a 0,75 l/m<sup>2</sup> y día según artículo 206 de las Normas Subsidiarias Municipales.

b) La presión mínima en el punto más desfavorable será de 1 atmósfera.

c) La dimensión mínima de la red de suministro a parcelas será de 60 mm, con velocidades admisibles comprendidas entre 0,5 y 1,5 m/seg.

2. Las tuberías serán de fibrocemento, con uniones y desviaciones de acero estirado en frío o fundición enterrado en zanjas. El asiento de las tuberías no se realizará directamente

sobre el fondo de la zanja, sino sobre lecho de arena de 10 cm de espesor.

3. Siempre que sea posible, se dispondrán las tuberías bajo aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 100 cm. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad será la adecuada a la carga a soportar.

4. Se dispondrán llaves de corte que permitan aislar derivaciones, anillos y distribuciones sucesivamente. Estas llaves se instalarán en el interior de arquetas de fácil acceso, al igual que las bocas de riego.

5. Se mantendrán ventosas en todos los puntos altos de la red y se alojarán en arquetas con tapas de fundición para dar salida al aire acumulado. En los puntos donde la presión exceda de 40 m.c.a. se dispondrán amortiguadores contra golpes de ariete.

6. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a los de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de 50 cm.

7. Se establecerán puntos de boca de riego y de hidrantes contra incendios según normativa contraincendios.

#### Artículo 45. Red de alcantarillado.

1. El dimensionado de la red se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios básicos de diseño:

a) Para los caudales de agua de lluvia se partirá de una precipitación de 100 l/s/Ha, teniendo en cuenta el retardo y la acumulación de caudales. (Dato de las Normas Subsidiarias).

b) El cálculo de secciones y pendientes se realizará según la N.T.E.

2. Los tubos serán de hormigón centrifugado, con pozos de registro, efectuándose las acometidas de naves de forma individual mediante arquetas de empalme (sifónicas) situadas dentro de cada parcela.

3. Los registros se harán por pozos de fábrica de ladrillo y tapa de fundición, a una distancia máxima de 40 m, colocándose pozos en todos los cambios de dirección y en los encuentros de colectores.

4. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de dominio y uso público. Las tuberías se montarán sobre solera de hormigón con verdugada de ladrillo.

5. Para la recogida de las aguas de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.

6. El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal cumplirá las siguientes condiciones:

- Profundidad mínima respecto a conducciones de agua potable en la zanja: 50 cm.

- Profundidad mínima respecto a conducciones eléctricas: 20 cm.

7. Las pendientes y velocidades de la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones; considerando en las normas Subsidiarias una sección mínima de 0,30 m y las velocidades máximas de agua a sección llena de 3 m/seg. Siendo la mínima de 0,5 m/seg.

8. El coeficiente de escorrentía a aplicar a los caudales obtenidos en suelo industrial será de 0,3.

9. El vertido se realizará a la red municipal en las condiciones especificadas en la Memoria y en el Plano de Proyecto.

#### Artículo 46. Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

1. El cálculo e instalación de las redes se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y normas particulares de la Compañía suministradora.

2. La red de suministro de energía eléctrica, así como el centro de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las industrias, 125 W/m<sup>2</sup>, y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por el resto de edificaciones previstas y por el alumbrado público.

3. La red de suministro de energía eléctrica y alumbrado se realizará en trazado subterráneo.

4. El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

Carreteras y vías principales:  
Iluminación horizontal media: 15 lux.  
Coeficiente de uniformidad: 0,2  
Vías secundarias:  
Iluminación horizontal media: 5 lux.  
Coeficiente de uniformidad: 0,5

#### Artículo 47. Canalización telefónica.

Se dispondrá según el esquema y condiciones que se figen en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las Normas Técnicas de Telefónica para canalizaciones subterráneas en urbanización.

### TÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

#### CAPÍTULO 1.º DISPOSICIONES PRELIMINARES

#### Artículo 48. Zonas.

Se establecen las siguientes zonas, determinadas en el plano de Proyecto:

Industrial.  
Equipamiento deportivo.  
Equipamiento Social y comercial.  
Zonas Verdes.  
Viario y protección.

#### CAPÍTULO 2.º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL

#### Artículo 49. Delimitación.

Esta zona comprende las manzanas I1, I2, I3 e I4 según plano de Proyecto.

#### Artículo 50. Carácter.

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.

#### Artículo 51. Tipo de edificación.

Tipo «Nave industrial entre medianeras», ajustándose a las condiciones más restrictivas que se deducen de las presentes ordenanzas. No obstante lo anterior, y dadas las características de la zona I4, en ésta se permite la edificación aislada.

#### Artículo 52. Alineación de la edificación.

Las alineaciones serán las fijadas en el plano de proyecto, no permitiendo retranqueos totales o parciales en planta baja.

#### Artículo 53. Fondo máximo edificable.

No se establece ningún fondo máximo edificable.

#### Artículo 54. Parcela.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 200 m<sup>2</sup>. Fachada mínima 9 m.

#### Artículo 55. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad máxima por parcela será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### Artículo 56. Separación a linderos públicos y privados.

- La edificación quedará retranqueada en frente de fachadas 6 m.

- En laterales de manzanas el retranqueo será de 3 m. (Ver plano).

Artículo 57. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será la resultante de la aplicación de los parámetros de separación de linderos públicos y privados.

Artículo 58. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable, hasta el arranque de la cubierta será de 7 m. Por justificadas razones técnicas, derivadas de las características particulares de las industrias, podrá admitirse la altura que las mismas demanden, hasta una altura máxima de 10 m. No obstante, previa autorización municipal, se permiten elementos singulares, tales como torres, etc., que superen la altura especificada.

La planta de piso se fija a una altura libre mínima de 2,60 m.

Artículo 59. Numero de plantas.

El número máximo de plantas será 1, permitiéndose una Entreplanta que computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 60. Ocupación bajo rasante, sótanos.

Se admite una planta de sótano o semisótano para uso exclusivo de garaje, almacén o trastero, de la actividad o actividades que se desarrollen en la parcela.

Artículo 61. Vallas.

a) Parcelas edificadas.

Vallas medianeras: Se realizarán a base de elementos sólidos y opacos, de altura máxima 2,10 m medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

b) Solares sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado de la parcela cuando se hayan construido las parcelas colindantes.

Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el apartado a), pudiendo plantearse un cerramiento provisional a base de malla metálica electrosoldada o similar de 2,10 m de altura.

c) En el caso de topografías del terreno y/o rasantes en declive, las vallas deberán escalonarse de tal manera que no superen en ningún punto las magnitudes correspondientes reseñadas en los apartados anteriores.

Artículo 62. Reservas de plazas de aparcamiento.

Habrà de disponerse al menos tres plazas de aparcamiento dentro de cada parcela de la manzana I1, dos en las parcelas de las manzanas I2 e I3 y un total de cinco plazas en la manzana I4.

Artículo 63. Condiciones de composición.

Se cuidará el diseño y los materiales, el tratamiento de volúmenes y las fachadas.

Artículo 64. Rótulos y reclamos publicitarios.

Habrán de ubicarse sobre las edificaciones o elementos, pero respetando los parámetros mínimos de separación a linderos y alineaciones, así como la altura.

Artículo 65. Salientes y vuelos.

No podrán invadir la zona libre que se preserva como consecuencia de la separación mínima a linderos.

Artículo 66. Regulación de usos.

Usos determinado: Industrial en 1.ª y 2.ª categoría

Usos permitido: Oficinas en 1ª categoría, comercial en 2.ª y deportivo en 2.ª

Usos complementarios: residencial, de apoyo a la industria, y espacio libres.

En la zona I4 se permite a su vez la edificación de equipamiento comunitario e interés social.

### CAPÍTULO 3.º. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Artículo 67. Delimitación

Esta zona es la delimitada por la manzana D en el plano de proyecto.

Incluye este uso los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, así como las actividades ligadas a ellos, tales como, instalaciones deportivas al aire libre, con sus instalaciones complementarias de vestuarios, polideportivo cubierto, centros especiales, clubes deportivos, e instalaciones de interés social.

Artículo 68. Carácter.

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

Artículo 69. Condiciones.

- Los edificios e instalaciones que alberguen zonas deportivas propiamente dichas cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

- La altura máxima edificable, hasta el arranque de la cubierta será de 7 m. Por justificadas razones técnicas podrá admitirse la altura que las mismas demanden, hasta una altura máxima de 10 m. No obstante, previa autorización municipal, se permiten elementos singulares, tales como torres, etc. que superen la altura especificada.

- El número máximo de plantas será 1, permitiéndose una Entreplanta que computará a efectos de edificabilidad.

- Las alineaciones serán las fijadas en el plano de proyecto, no permitiéndose retranqueos totales o parciales.

- Las cornisas de las edificaciones podrán sobresalir de estas hasta 0,40 m.

- Las características de la valla, estarán supeditadas exclusivamente a la función que hayan de desempeñar, ya sea como consecuencia de la actividad deportiva que se ejerza, por motivos de seguridad de las instalaciones, etc.

- Habrá de disponerse al menos dos plazas de aparcamiento dentro de la parcela.

Artículo 70. Usos permitidos.

Uso determinado: Deportivo 1.ª, 2.ª y 3.ª categoría. Interés Social todas categorías.

Uso complementario: espacios libres.

### CAPÍTULO 4.º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS. SOCIAL Y COMERCIAL

Artículo 71. Delimitación.

Esta zona es la delimitada por los espacios S, C y SG en el plano de proyecto.

Artículo 72. Carácter.

Las zonas comercial C, social S y el sistema general SG tienen carácter público.

Artículo 73. Ocupación máxima de parcelas

La ocupación máxima de parcela será la resultante de la aplicación de retranqueo.

Artículo 74. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 75. Retranqueos.

La edificación quedará retranqueada del frente de fachada 6 m.

Artículo 76. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima edificable, hasta el arranque de la cubierta será de 7 m. Por justificadas razones técnicas podrá admitirse hasta una altura máxima de 10 m. No obstante, previa autorización municipal, se permiten elementos singulares, tales como torres, etc., que superen la altura especificada.

El número máximo de plantas será 1, permitiéndose una Entreplanta que computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 77. Sótanos.

Se admite una planta de sótano, para uso exclusivo de garaje, almacén o trastero.

Artículo 78. Salientes y vuelos.

Sólo se permiten vuelos abiertos de 0,30 m máximo y cornisa de 0,40 m máximo.

Artículo 79. Condiciones de uso.

Uso determinado: Comercial 1.ª y 2.ª categoría. Interés Social en todas sus categorías.

Uso complementario: Oficinas.

Habrá de disponerse al menos una plaza de aparcamiento dentro de cada una de las parcelas S, C y SG.

#### CAPÍTULO 5.º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 80. Delimitación.

Esta zona comprende la manzana identificada como VI en el plano de Proyecto.

Artículo 81. Carácter.

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

Artículo 82. Condiciones de la edificación.

Se podrán autorizar, previa concesión municipal, quioscos con una ocupación máxima del 5% de la zona y la superficie edificada máxima que se especifica en el cuadro Anexo a las presentes Ordenanzas. La altura de dichas edificaciones no podrá exceder de 3,5 metros.

Artículo 83. Condiciones particulares de uso.

a) Uso determinado: jardines.

b) Usos permitidos: complementario y de servicio al uso principal.

#### CAPÍTULO 6.º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIARIO Y PROTECCIÓN

Artículo 84. Delimitación.

Esta zona comprende los terrenos calificados como «viario» en el plano de Proyecto.

Artículo 85. Carácter.

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

Artículo 86. Condiciones particulares de uso.

a) Uso determinado: Viario e infraestructura en todas sus categorías.

b) Usos permitidos: Usos espacios libres en categoría 4 (protección y acondicionamiento del terreno).

Sevilla, 22 de enero de 2007.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

## CONSEJERÍA DE EMPLEO

*ORDEN de 16 de mayo de 2007, por la que se garantiza el funcionamiento del servicio público que presta la empresa FCC, S.A., Delegación Andalucía 1 MASA en los municipios de Córdoba de Bélmez, y aldeas Cerro Muriano (Obejo) El Vacar (Espiel), Espiel, Fuente Obejuna y aldeas La Granjuela, Los Blázquez, Obejo, Pozoblanco, Valsequillo, Villaharta, Villanueva de Córdoba, Villanueva del Rey y Villaviciosa de Córdoba (concesionaria del servicio de limpieza viaria y recogida de Residuos Sólidos Urbanos) mediante el establecimiento de servicios mínimos.*

Por la representación legal de los trabajadores y el sindicato CC.OO. han convocado huelga en la Empresa FCC, S.A., Delegación Andalucía 1 M.A.S.A adjudicataria del servicio de recogida de Residuos Sólidos Urbanos y limpieza viaria en los municipios de la (Córdoba), desde las 00,00 del día 22 de mayo de 2007 y de carácter indefinida y que, en su caso, podrá afectar a todos los trabajadores de la mencionada empresa.

Si bien la Constitución en su artículo 28.2 reconoce a los trabajadores el derecho de huelga para la defensa de sus intereses, también contempla la regulación legal del establecimiento de garantías precisas para asegurar el mantenimiento de los servicios esenciales de la comunidad, y el artículo 10 del Real Decreto 17/1977, de 4 de marzo, de Relaciones de Trabajo, faculta a la Administración para, en los supuestos de huelgas de empresa encargadas de servicios públicos o de reconocida e inaplazable necesidad, acordar las medidas necesarias a fin de asegurar el funcionamiento de los servicios.

El Tribunal Constitucional en sus Sentencias 11, 26 y 33/1981, 51/1986 y 27/1989 ha sentado la doctrina en materia de huelga respecto a la fijación de tales servicios esenciales de la comunidad, la cual ha sido resumida últimamente por la Sentencia de dicho Tribunal 43/1990, de 15 de marzo.

De lo anterior resulta la obligación de la Administración de velar por el funcionamiento de los servicios esenciales de la comunidad, pero ello teniendo en cuenta que «exista una razonable proporción entre los servicios a imponer a los huelguistas y los perjuicios que padezcan los usuarios de aquellos, evitando que los servicios esenciales establecidos supongan un funcionamiento normal del servicio y al mismo tiempo procurando que el interés de la comunidad sea perturbado por la huelga solamente en términos razonables».

Es claro que la empresa FCC, S.A., Delegación Andalucía 1 M.A.S.A. adjudicataria del servicio de recogida de Residuos Sólidos Urbanos y limpieza viaria en los municipios de presta un servicio esencial para la comunidad, cual es el mantenimiento de la salubridad, y por ello la Administración se ve compelida a garantizar dicho servicio esencial mediante la fijación de servicios mínimos, por cuanto que la falta de salubridad en las citadas ciudades, colisiona frontalmente con el derecho a la salud proclamado en el artículo 43 de la Constitución Española.

Convocadas las partes afectadas por el presente conflicto a fin de hallar solución al mismo y, en su caso, consensuar los servicios mínimos necesarios, y no habiendo sido esto último posible, de acuerdo con lo que disponen los preceptos legales aplicables, artículos 28.2, y 43 de la Constitución; artículo 10.2 del Real Decreto-Ley 17/1977, de 4 de marzo; artículo 17.2 del Estatuto de Autonomía de Andalucía; Real Decreto 4043/1982, de 29 de diciembre; Acuerdo de 26 de noviembre de 2002, Decreto del Presidente 11/2004, de 24 de abril, sobre reestructuración de Consejerías y la doctrina del Tribunal Constitucional relacionada,

### DISPONEMOS

Artículo 1. La situación de huelga convocada por los trabajadores de la empresa FCC, S.A., Delegación Andalucía 1 M.A.S.A., adjudicataria del servicio de recogida de Residuos Sólidos Urbanos y limpieza viaria en los municipios Bélmez, y